



アドバンス・レジデンス投資法人

第29期 決算説明資料

2025年1月期：2024年8月1日～2025年1月31日

証券コード：3269

T-039 レジディアタワー目黒不動前



01 決算ハイライト

2025年1月期 決算ハイライト	4
市場変動に応じた経営戦略の見直し	5
資本政策	6
自己投資口取得・投資口分割	7
2025年1月期 分配金詳細	8
業績予想 分配金詳細	9
DPU・EPUの目標水準	10

02 専有部リノベーション工事

専有部リノベーション工事の実績	12
ビフォーアフター事例	13
専有部リノベーション工事計画の損益想定	14
大規模修繕工事・資本的支出	15

03 資産運用

稼働率の推移	17
入替時の賃料動向	18
エリア・タイプ別の入替賃料変動率	19
都市別の稼働率・入替賃料変動率の推移	20
更新時の賃料動向・その他各種指標	21
賃料動向	22

04 資産取得・売却

取得・売却物件(予定)	24
取得実績・鑑定評価の推移	25

05 財務状況

財務状況	28
財務指標	29

06 サステナビリティ

外部評価・認証の取得状況	31
サステナビリティに関する取組み	32

07 参考情報

当期純利益（売却益除く）に対する増減率	34
1口当たり当期純利益（売却益除く）に対する増減率	35
2025年1月期決算 前期比	36
2025年1月期決算 予想比	37
2025年7月期業績予想 2025年1月期比	38
2026年1月期業績予想 2025年7月期比	39
アドバンス・レジデンスの強み	40
住宅特化型J-REIT最大級のポートフォリオ	41
確かな歩み 確かな成長	42
収益基盤強化等の取組み（2023年7月期以降）	44
エリア・タイプ別の入替・更新賃料変動率内訳	45
スポンサーパイプライン（取得予定資産取得後）	46
ポートフォリオの構築方針	47
良質なポートフォリオの形成	48
シニア向け賃貸住宅の運用	49
学生向け賃貸住宅の運用	50
経年に対する取組みの効果	51
有利子負債構成	52
投資主構成	53
マテリアリティと目標	54
災害リスクへの対応	55
東京23区 世帯年収・人口流入	56
主要都市別需給動向	57
FFOペイアウトレシオ詳細	58
投資口価格・時価総額の推移	59
主要な経営指標等の推移	60
貸借対照表・損益計算書	61
ポートフォリオマップ・ポートフォリオ一覧	63
資産運用会社の概要	71

*本資料においては、特に記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、それ以外は表記未満の桁を四捨五入して記載しています。

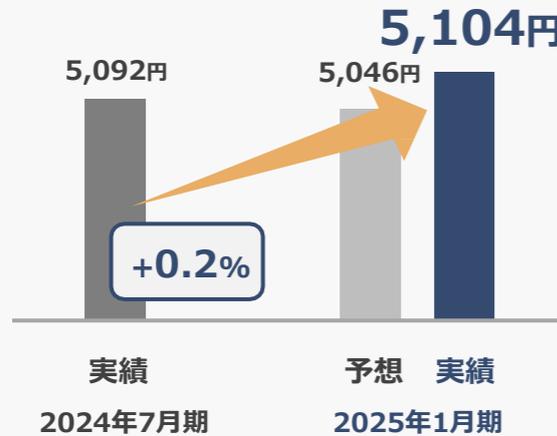
01

決算ハイライト



EPU*1 (売却益を除く)

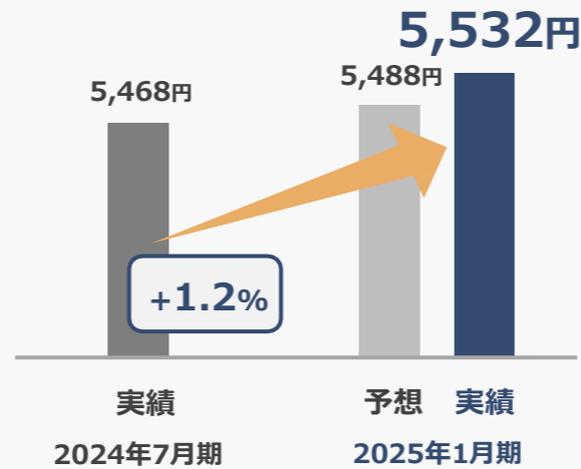
前期比+0.2%



*1 1口当たり当期純利益を指します。

調整後EPU*2

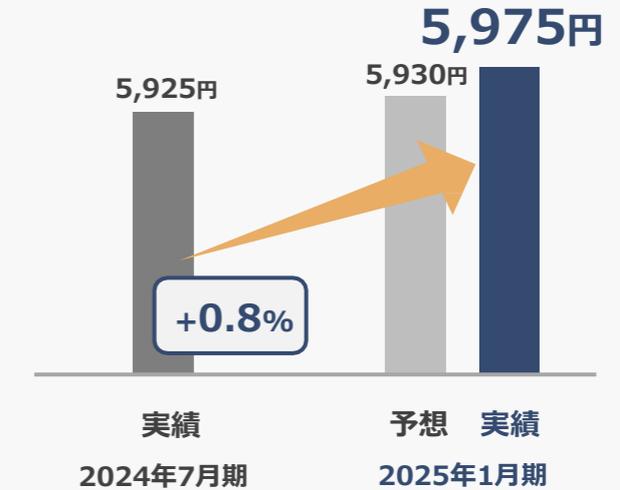
前期比+1.2%



*2 P.10に詳細を記載しています。

DPU*3

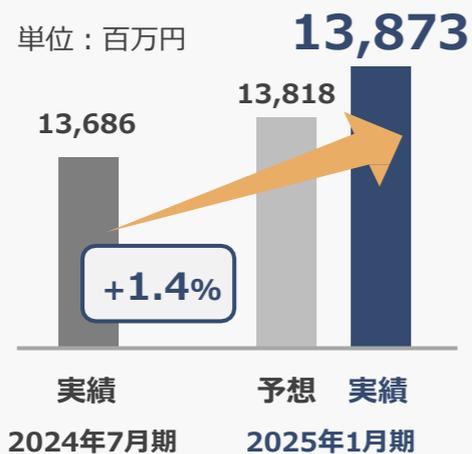
前期比+0.8%



*3 1口当たり分配金を指します。

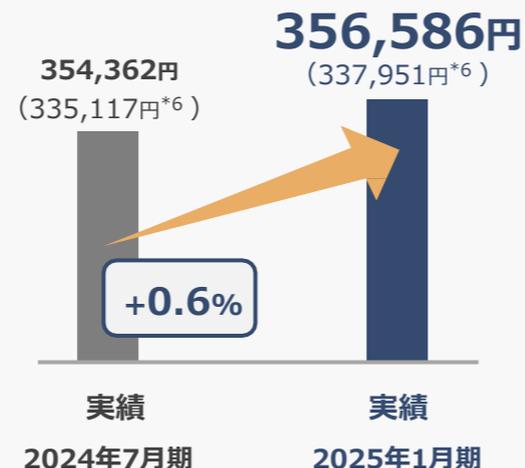
NOI*4

前期比+1.4%



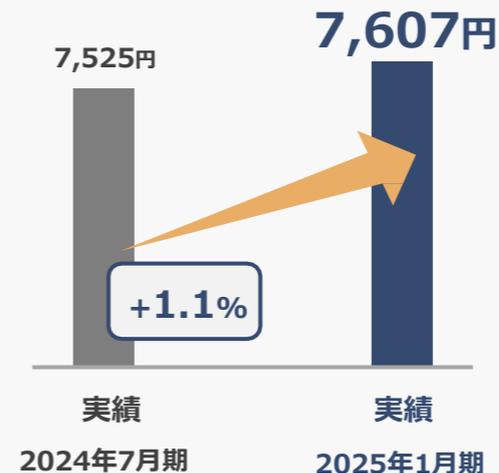
1口当たりNAV*5

前期比+0.6%



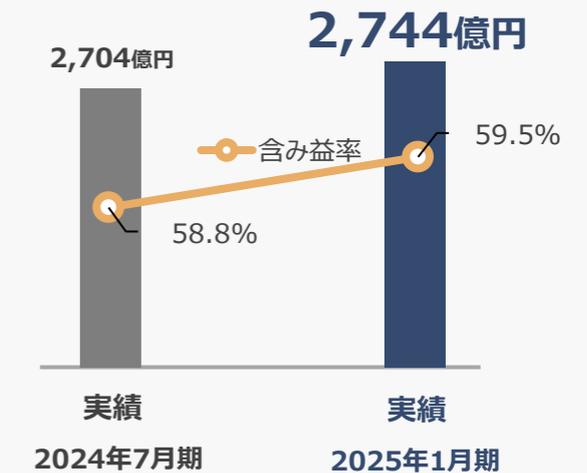
1口当たりFFO*7

前期比+1.1%



含み益*8

含み益率59.5%



*4 NOIは、「Net Operating Income」の略であり、収入（賃料）から諸経費（管理費、固定資産税等）を控除した不動産賃貸事業における純収益を表します。

*5 (各期末時点の純資産額+各期末時点の含み損益-各期に係る支払分配金総額)を各期末発行済投資口数で除して算出しています。

*6 () は、一時差異等調整積立金を除いた数値を記載しています。

*7 FFOは、当期純利益（但し、不動産等売却損益を除きます。）に当該営業期間の減価償却費を加算して算出しています。

*8 鑑定評価書による評価額又は価格調査報告書による価格と帳簿価額との差額です。

EPU・DPUの維持・向上および売却益還元の継続

資本政策

資金効率の最適化および投資主還元の拡充

物件売却の選定基準

- ・景気感応度の低い物件
(収益上昇の見込めない物件)
- ・当該物件の年間利益**10年**相当の
売却益が見込める

等

売却益
継続的確保

売却資金 (帳簿価額相当)
合理性・妥当性判断により投資

- ▶ **分配金**
売却益還元の縮小方針を見直し、**継続配当**
(配当還元は売却益により変動)
- ▶ **物件入替**
- ▶ **自己投資口取得**
(LTV水準を踏まえて検討)

外部成長

- 公募増資の考え方 …… 1口当たりNAVおよびEPUが希薄化せず、上昇する物件取得 (**ROIC > WACC**)
- 更なる投資法人の成長 …… スポンサーおよび第三者からの取得
多様な取得スキームの活用・検討

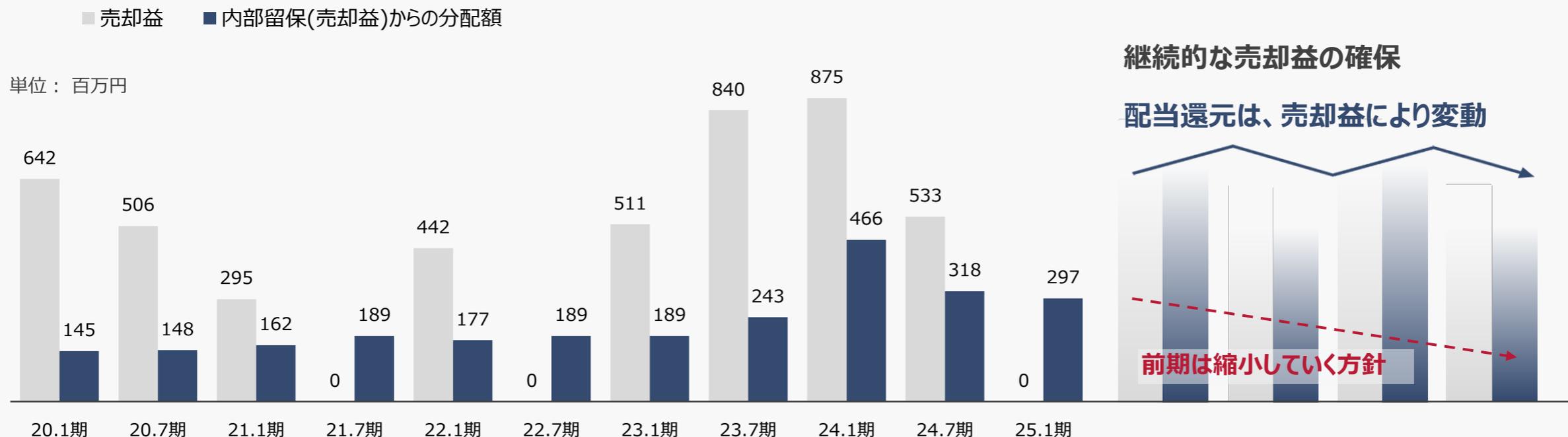
内部成長

入替時および契約更新時における賃料引き上げを積極的に推進
専有部リノベーション工事 想定ROI **6.2%** 以上

財務戦略

総資産LTV **53%** 以下、かつ鑑定LTV **50%** 以下で運用
残存年数 **3年** 以上を維持
期当たり返済上限額 **200億円** 以内
固定化比率 **80%** 以上を維持

売却益の推移



売却資金の活用

資本効率を意識し、売却資金を戦略的に再投資



LTVの水準等を踏まえ、合理性・妥当性判断により投資

自己投資口取得

EPUの向上を企図、投資口価格の向上を期待

投資口の取得総数	投資口の取得価額の総額	取得期間
18,000口 (上限) (発行済投資口の総口数に対する割合0.6%)	2,000百万円 (上限)	2025年3月18日～2025年4月30日



EPU押上げ効果*3

1口当たり +約**13円**

*1 投資口価格は、2025年2月1日に行った投資口分割（2分割）を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

*2 2025年1月期末時点の1口当たりNAVを基準に計算しています。

*3 投資口を13,996口、平均取得価格142,900円（2025年1月31日終値）で取得・消却する想定で算出

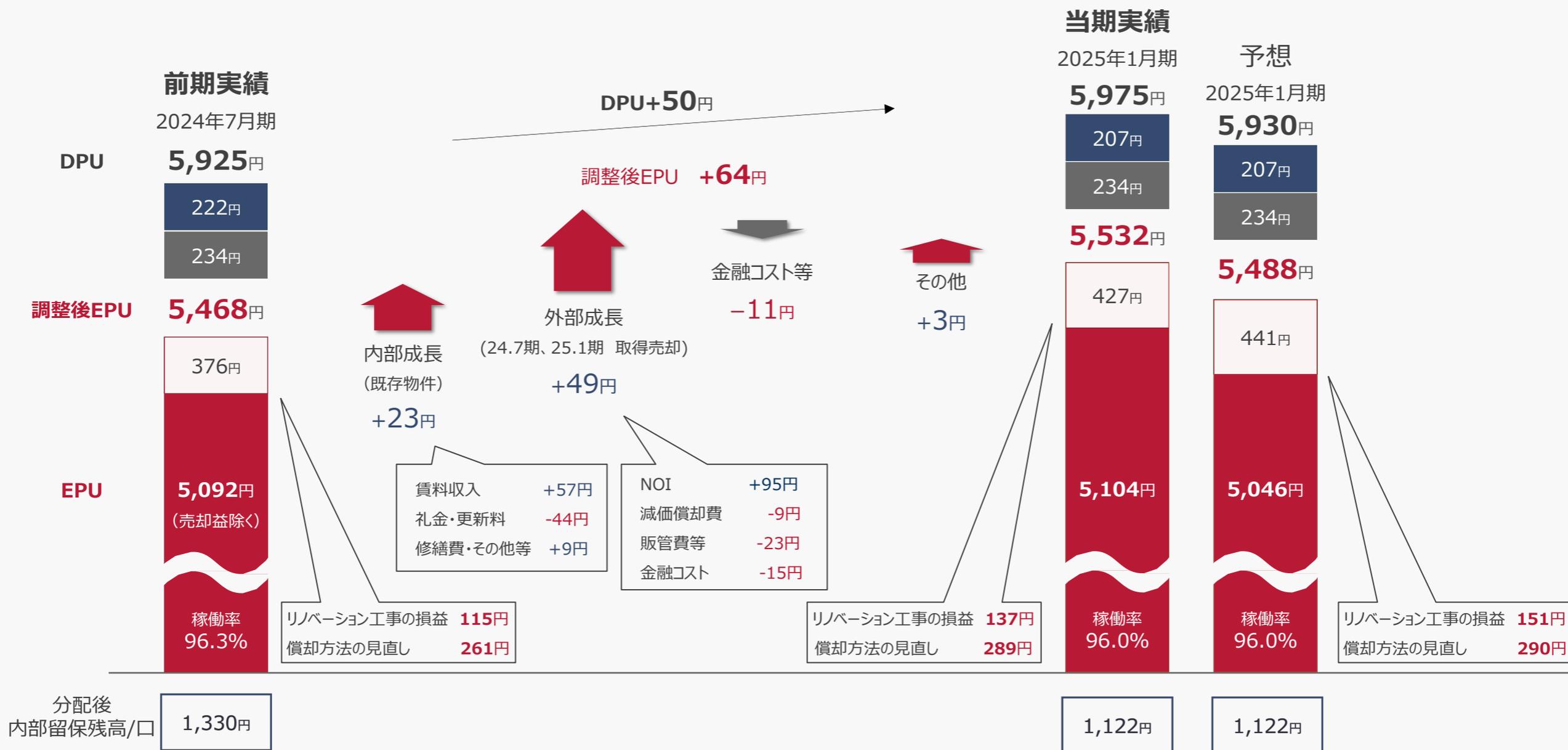
投資口分割

更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的として投資口分割を実施

分割比率	基準日	効力発生日
2分割	2025年1月31日	2025年2月1日

1口当たり分配金の変動要因

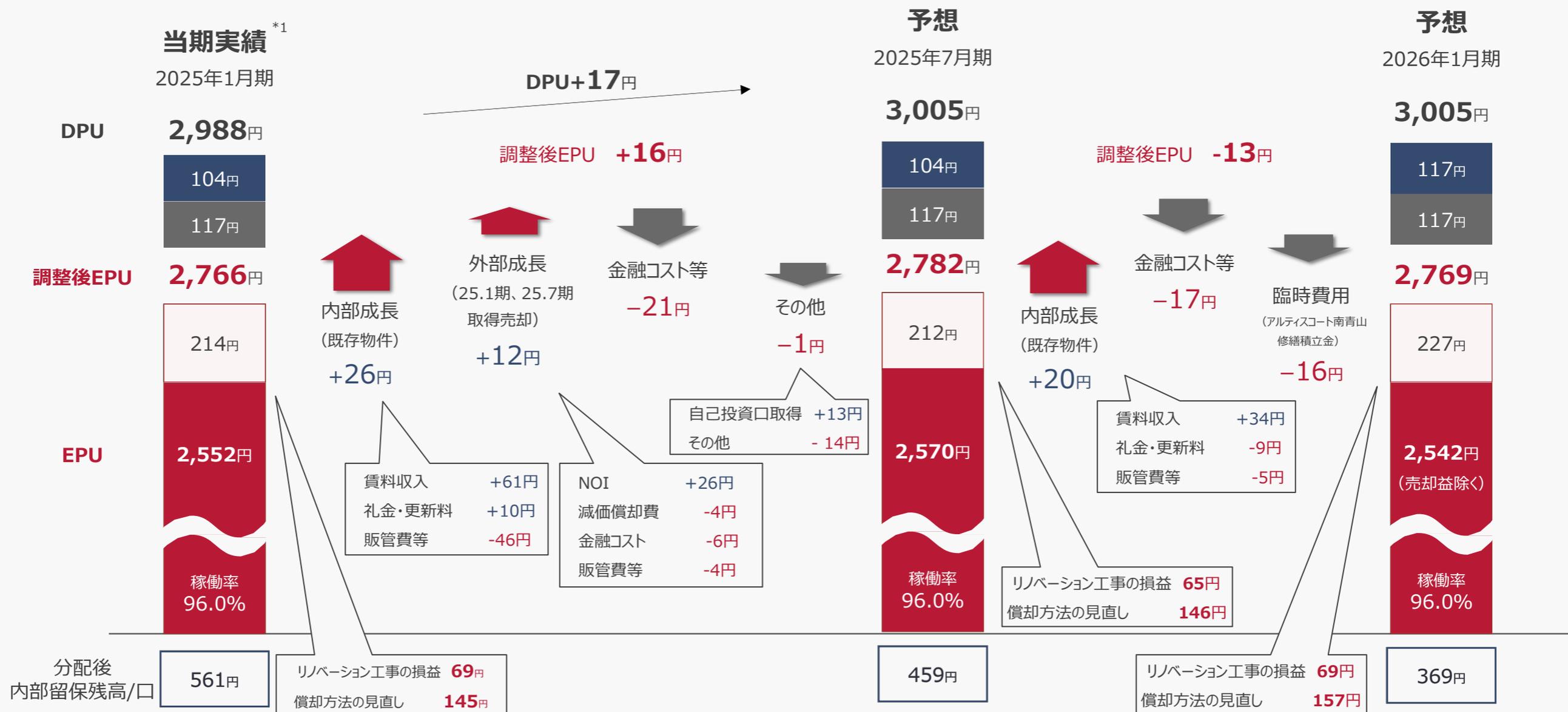
- 内部留保からの分配 (1口当たり)
- 積立金^{*2}の定額取崩し (1口当たり)
- 積立金の追加取崩し (1口当たり) ^{*3}
- 当期純利益からの分配 (1口当たり)



*1 「DPU」以外の金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。
 *2 「積立金」は一時差異等調整積立金を指します。
 *3 専有部リノベーション工事及び償却方法の見直し等による営業損益のマイナス要因に対する一時差異等調整積立金からの追加取崩しを指します。

1口当たり分配金の変動要因

- 内部留保からの分配 (1口当たり)
- 積立金の定額取崩し (1口当たり)
- 積立金の追加取崩し (1口当たり)
- 当期純利益からの分配 (1口当たり)

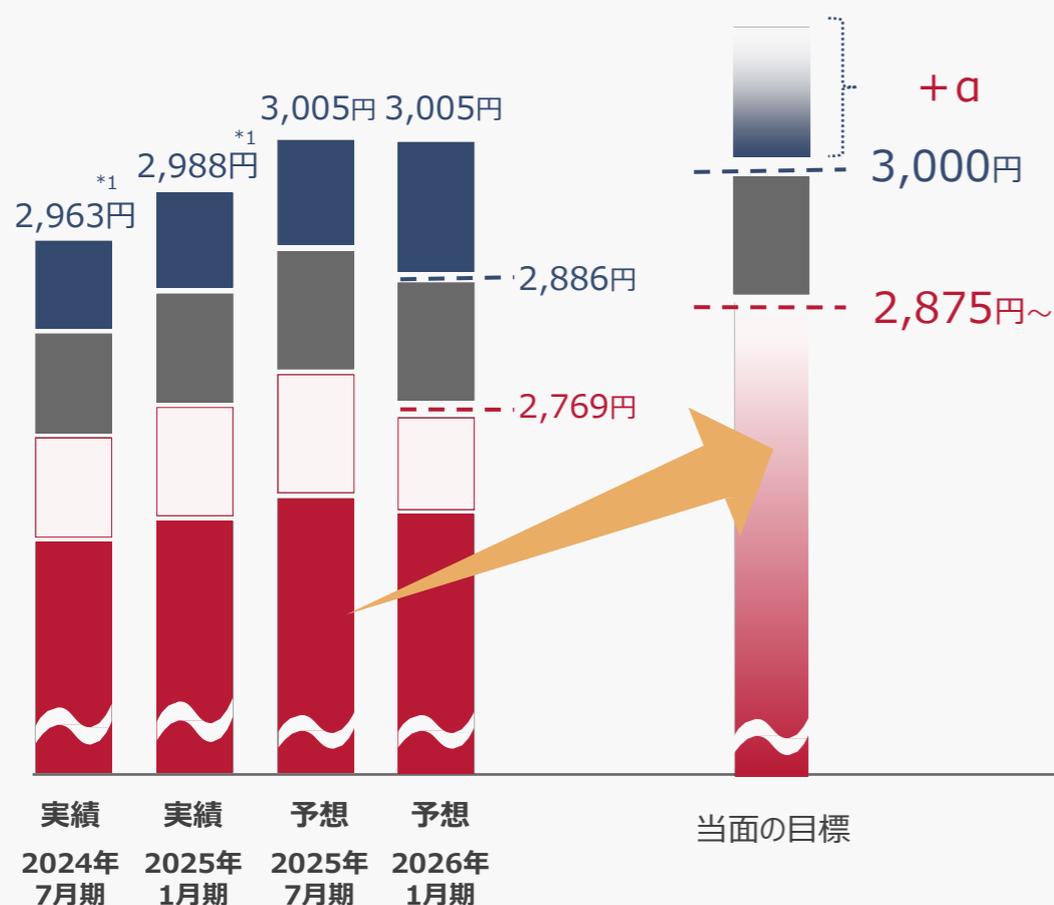


*1 他期との比較のため、2025年1月期に本投資口を2分割したと仮定し、数値を記載しています。

目標とする分配金水準

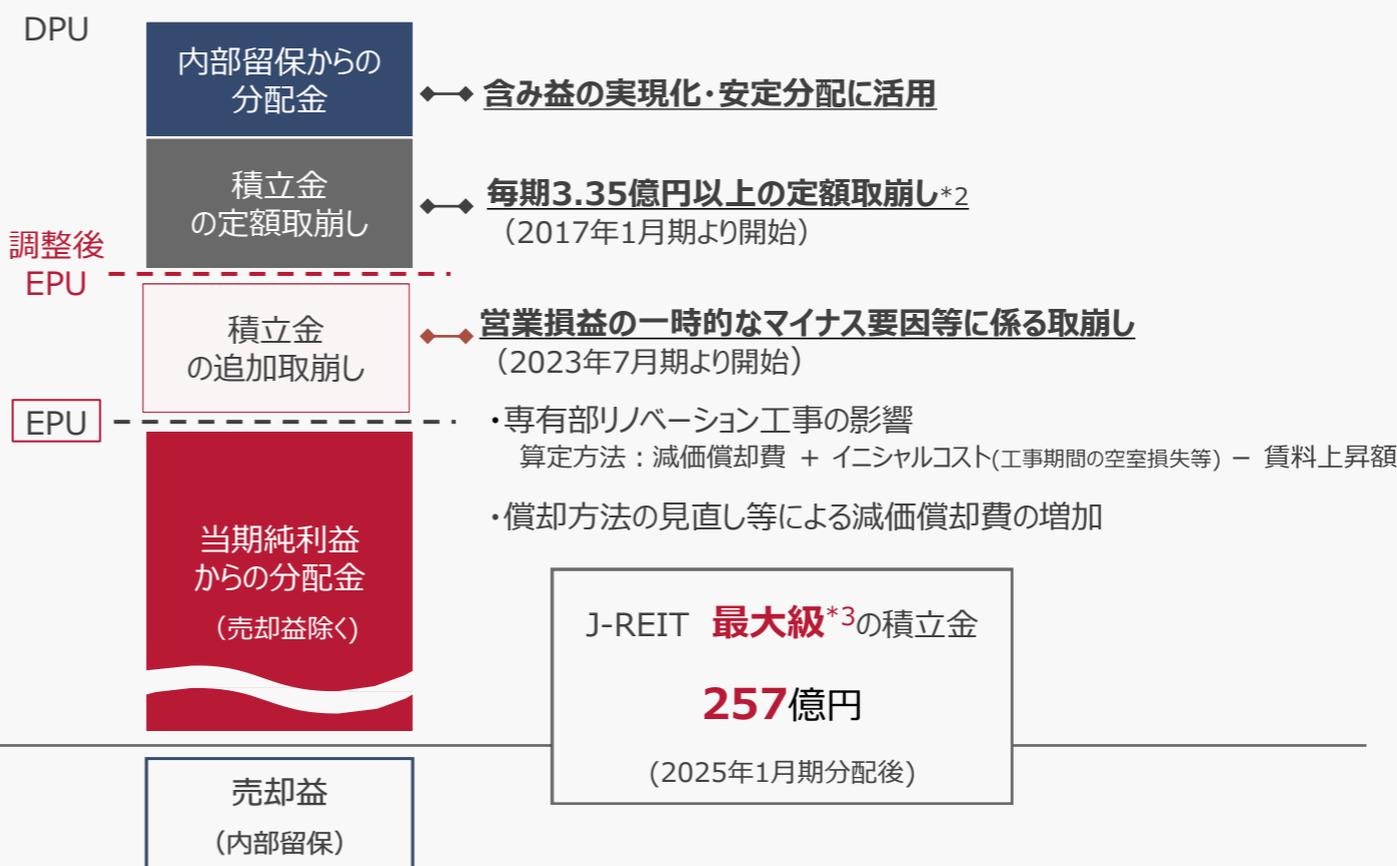
内部留保からの分配金を除いて**3,000円**以上

EPU (調整後EPU) **2,875円~**
 DPU (内部留保からの分配金を除く) **3,000円+a**



分配金の構成要素

$$\text{調整後EPU} = \text{当期純利益からの分配金(売却益除く)} + \text{積立金の追加取り崩し}$$



*1 他期との比較のため、2024年7月期に本投資口を2分割したと仮定し、数値を記載しています。

*2 合併で生じた負ののれん発生益による剰余金(一時差異等調整積立金)を、予め定めた取崩し方法に従って最長50年以内に均等額以上の取崩しを行うことが税法改正により定められました。仮に「50年均等額」を取崩し、分配を行っても1口当たり分配金が2,500円に満たない場合には、追加の取崩しを行うことにより、原則として1口当たり分配金の水準を2,500円以上に維持します。物件の売却損益等の一時的な損益の発生時には、売却益の内部留保またはその取崩し、一時差異等調整積立金の追加取崩しを行うことで分配金の安定化を図る場合がございます。

*3 資産運用会社調べ：2025年3月17日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

02

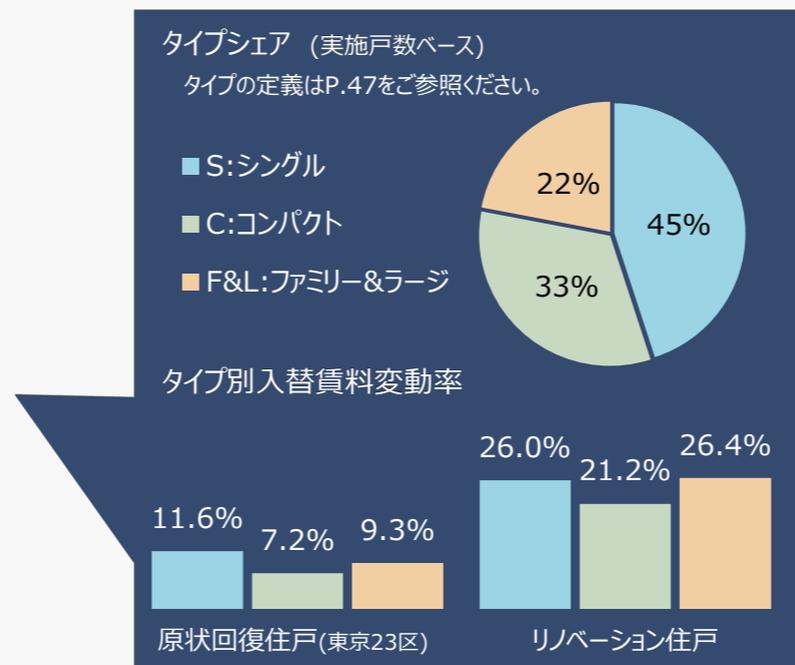
専有部リノベーション工事



工事実績

2025年1月末時点

	2024年7月期	2025年1月期
実施戸数	262戸	308戸
うち成約戸数	262戸	180戸 実施戸数のうち:68%
工事金額*1	1,121百万円	770百万円
入替賃料変動率*2	+24.3%	+24.4%*4
入替賃料変動額*2	10.3百万円	6.7百万円
想定回収期間*3	9.1年	9.5年
想定ROI*5	11.0%	10.5%



23.7期~25.1期 合計	上場来実績 (2011年1月期以降)
831戸	1,417戸
703戸	1,289戸
3,084百万円	5,325百万円
+23.1%	+21.8%
26.3百万円	46.6百万円
9.7年	9.5年
10.3%	10.5%

基本方針

東京23区を中心に

想定ROI **6.2%** 以上で運用

約**8,000戸**、**13年間**実施を想定

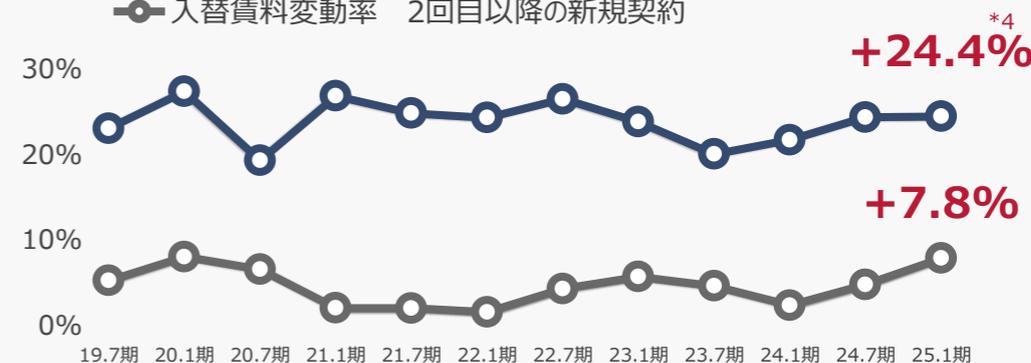
工事戸数の推移

単位: 戸



2回目以降の新規契約も賃料水準は上昇

●入替賃料変動率 専有部リノベーション工事後の初回契約
●入替賃料変動率 2回目以降の新規契約



*1 工事金額は成約住戸の工事金額(税抜)の合計を記載しています。なお、2023年7月期以降より、一部の日常修繕費用を除いて集計しています。

*2 入替賃料変動率は専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額(入替賃料変動額)を専有部リノベーション工事実施前の月額賃料で除することで算出しています。

*3 想定回収期間は工事金額を専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額(年間)で除することで算出しています。また、成約賃料に変動がないことを前提として算出した数値です。

*4 2025年1月期専有部リノベーション工事実施308戸のうち、成約戸数180戸を対象に、専有部リノベーション工事実施前の月額賃料から専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率の平均を記載しています。

*5 想定ROIは専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額(年間)を工事金額で除することで算出しています。なお、成約賃料に変動がないことを前提として算出した数値です。

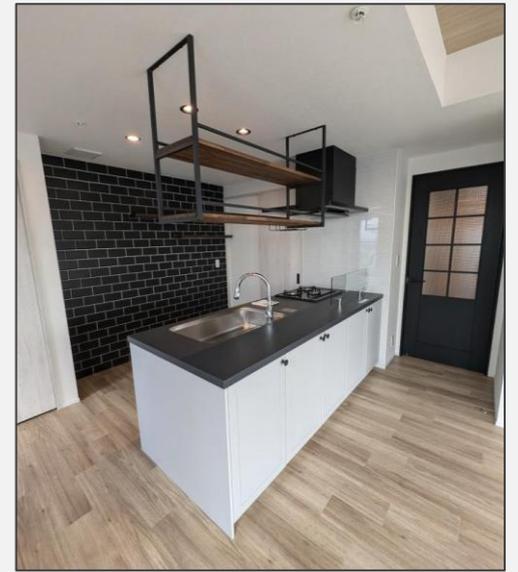
洗面台



洗面台



Before



After

キッチン

T-039 レジディアタワー目黒不動前
 間取り 2LDK
 面積 80.00㎡
 工事金額*1 8.5百万円

ノルディック

キッチン



Before

T-035 レジディア西麻布
 間取り 1R
 面積 33.65㎡
 工事金額*1 4.4百万円

ユニットバス



ユニットバス

シャープ・スタイリッシュ

After

*1 工事金額は税抜を記載しています。なお、一部の日常修繕費用を除いています。

賃料上昇(2025年1月期実績)が継続した場合、5年後に損益がプラスに転化

想定図

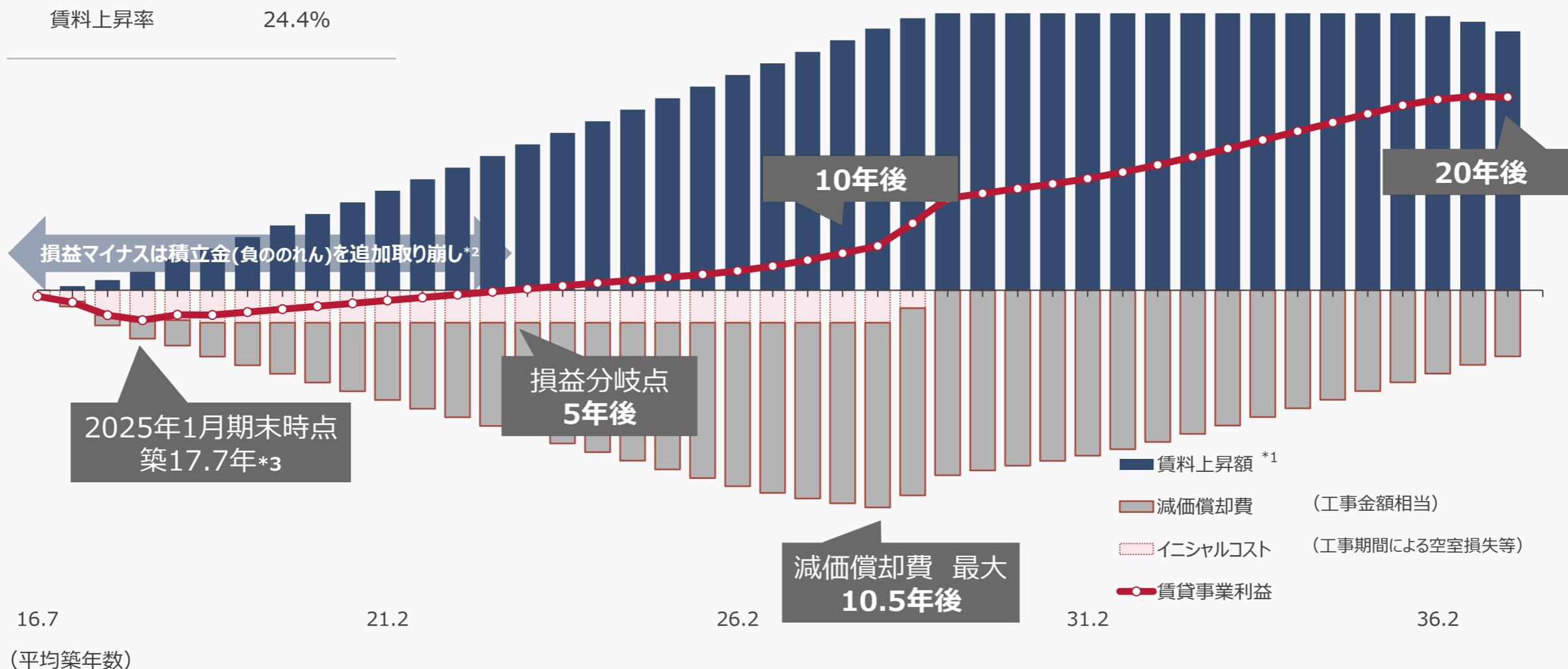
2025年1月期 EPU (売却益除く) 実績比

10年後 +3%超
20年後 +15%超

前提：賃料上昇の継続期間 20年

2025年1月期
実績

賃料上昇率 24.4%



*1 賃料上昇額は成約賃料から前契約賃料を減算したキャッシュフロー相当額を指します。なお、専有部リノベーション工事の実施予定住戸を対象としています。

*2 最終的な支払分配金の額は、当該時点における業績（繰越利益の水準を含みます）、財政状態、手元資金の状況、将来の見通し等の要素を総合的に勘案して、本投資法人の役員会の承認に基づいて決定されます。

*3 2025年1月期末時点の保有物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

大規模修繕工事

	実施物件数	総工事金額(税込)	平均工事額
2025年1月期実績	5 物件	740百万円	148百万円
上場来実績	128 物件	12,954百万円	101百万円

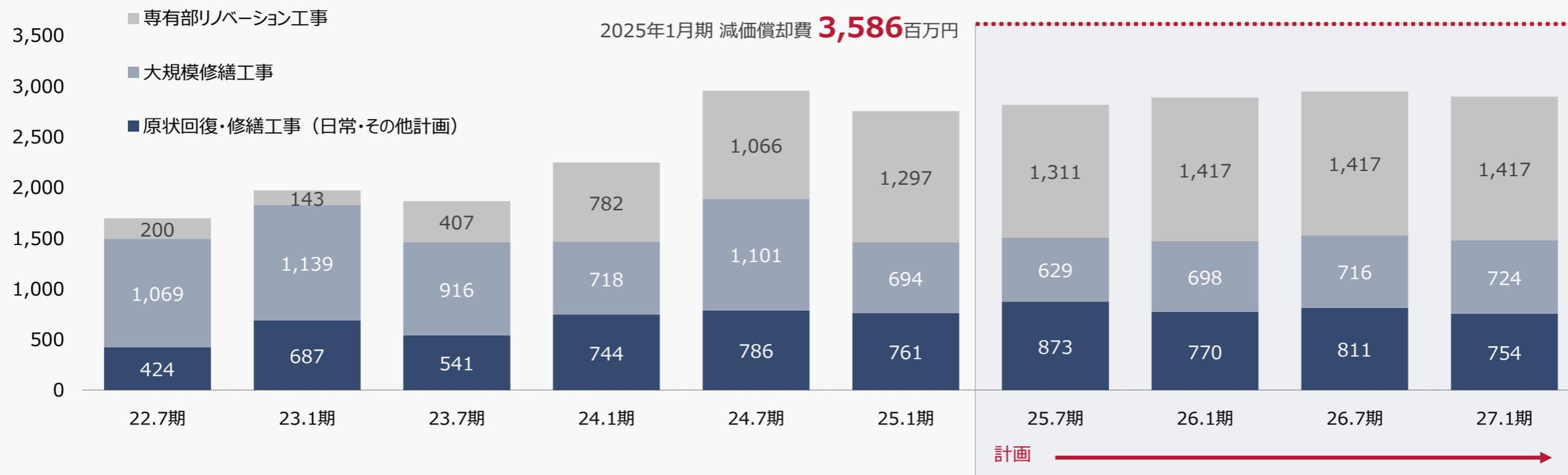
ピアネット汐留

所在地	東京都港区
延床面積	2,815.62㎡
建築時期	2005年2月
工事金額(税込)	90百万円



資本的支出の推移

減価償却費の範囲内でコントロール

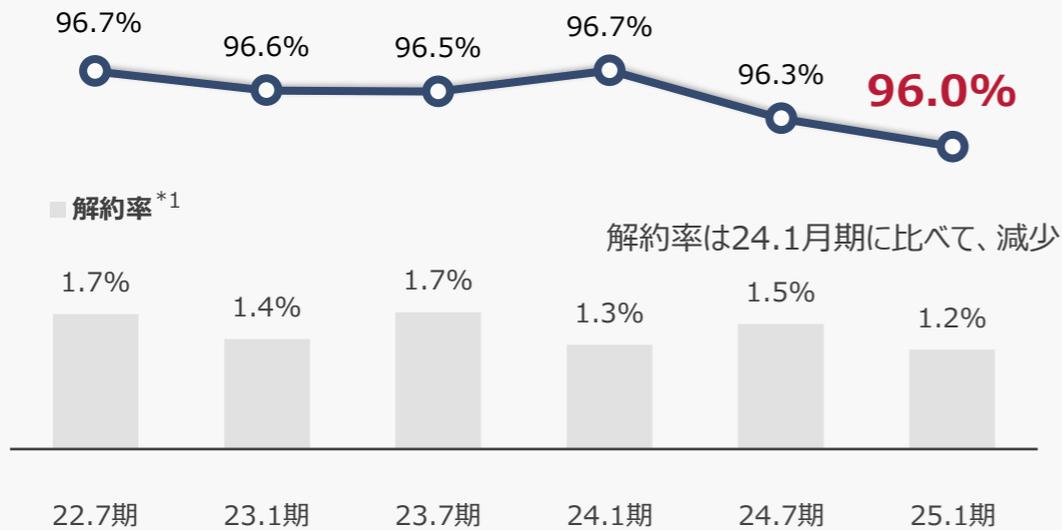


03

資產運用

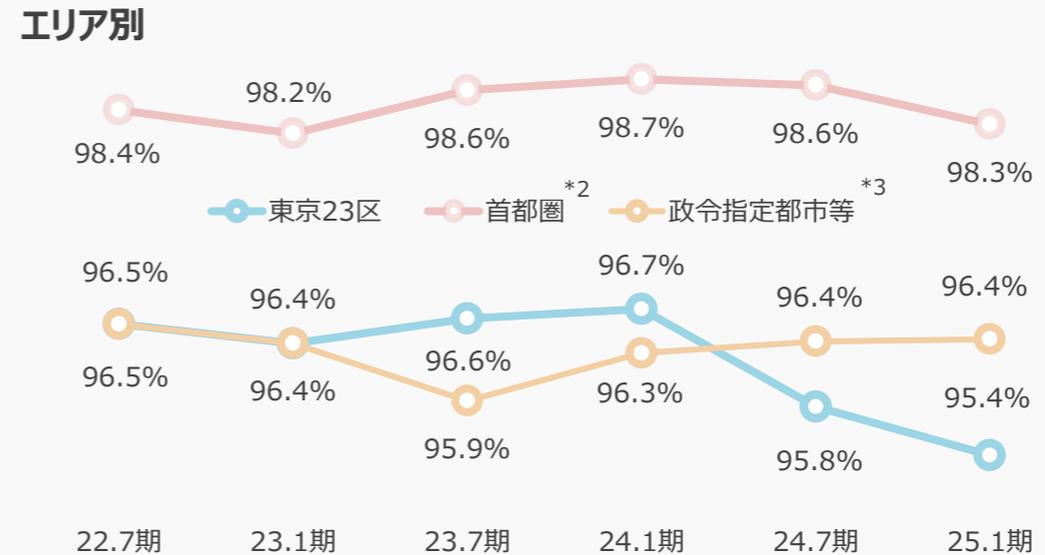


期中平均稼働率



*1 各期の解約面積を各期の月末賃貸可能面積の合計(6ヶ月分)で除して算出しています。

東京23区はリノベーション工事増加に伴い稼働率低下



*2 「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県をいいます。
*3 政令指定都市及びこれに準ずる都市を指します。

リノベーション工事による影響

工事戸数・工事期間の増加に伴う稼働率低下

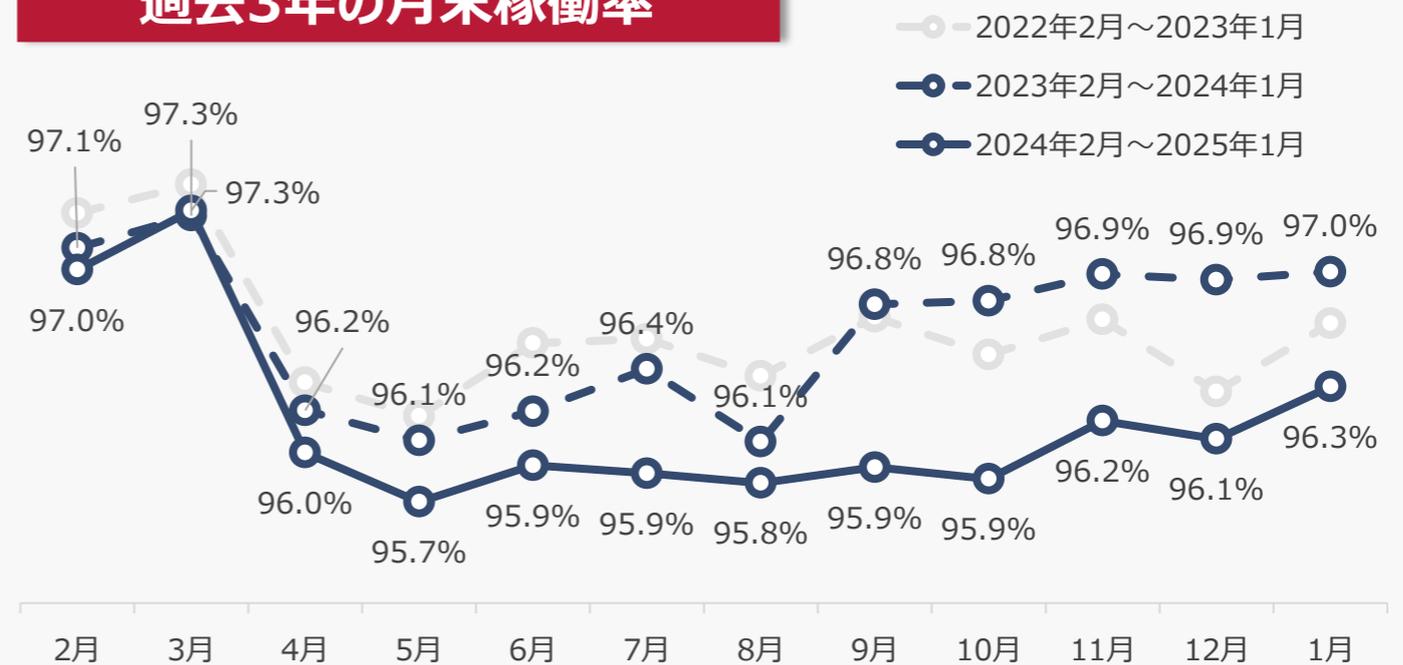
約-0.6pt. *4 ~

*4 2025年1月期専有部リノベーション工事実施住戸(308戸)における影響を記載しています。

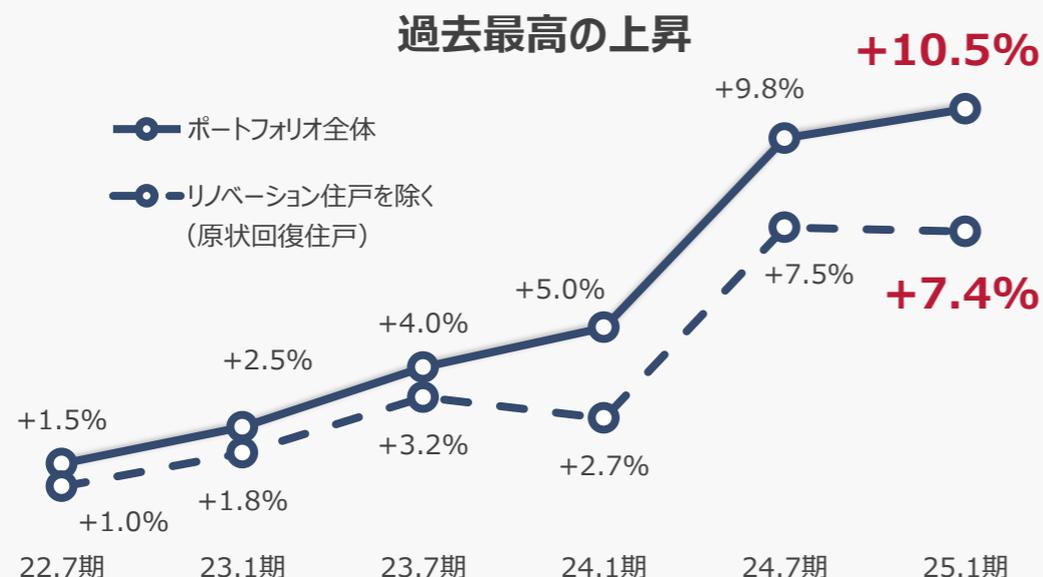
解約から工事完了に係るイメージ図



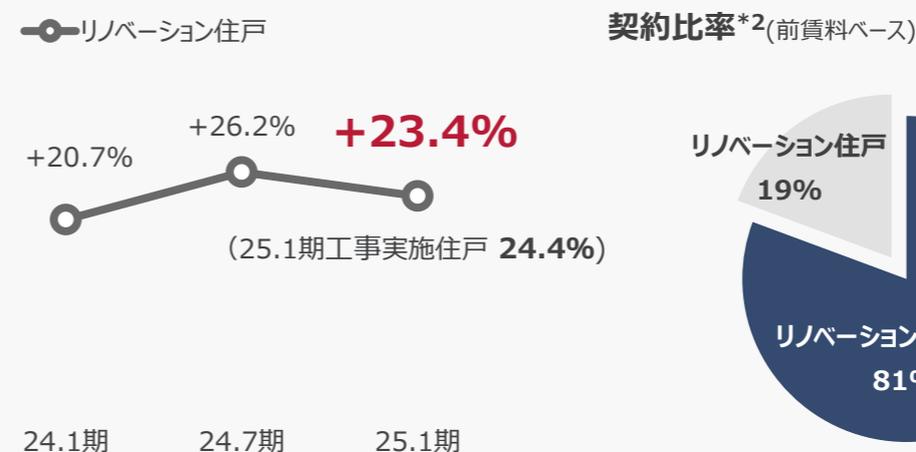
過去3年の月末稼働率



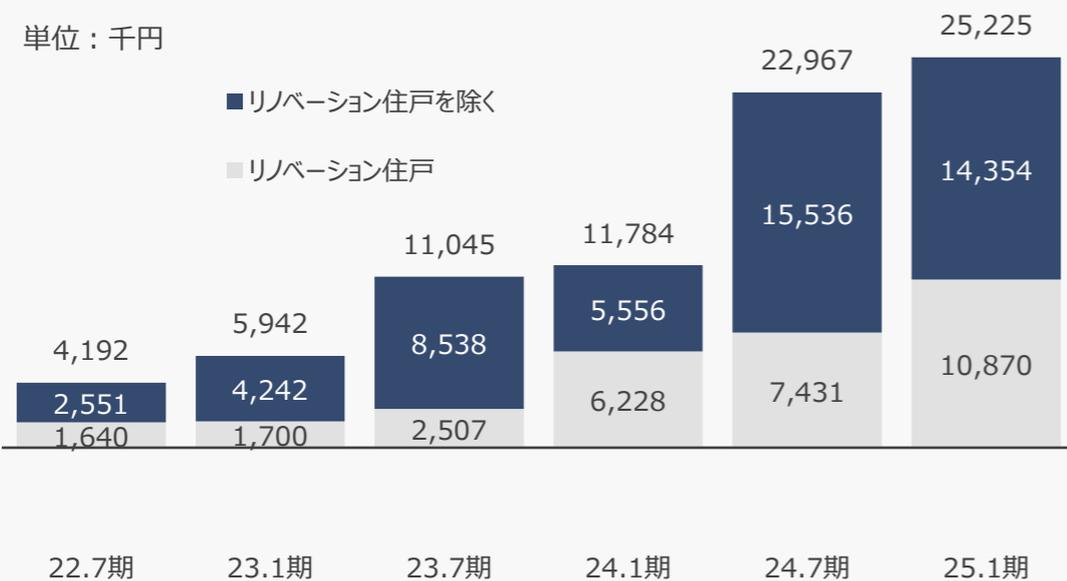
入替賃料変動率*1



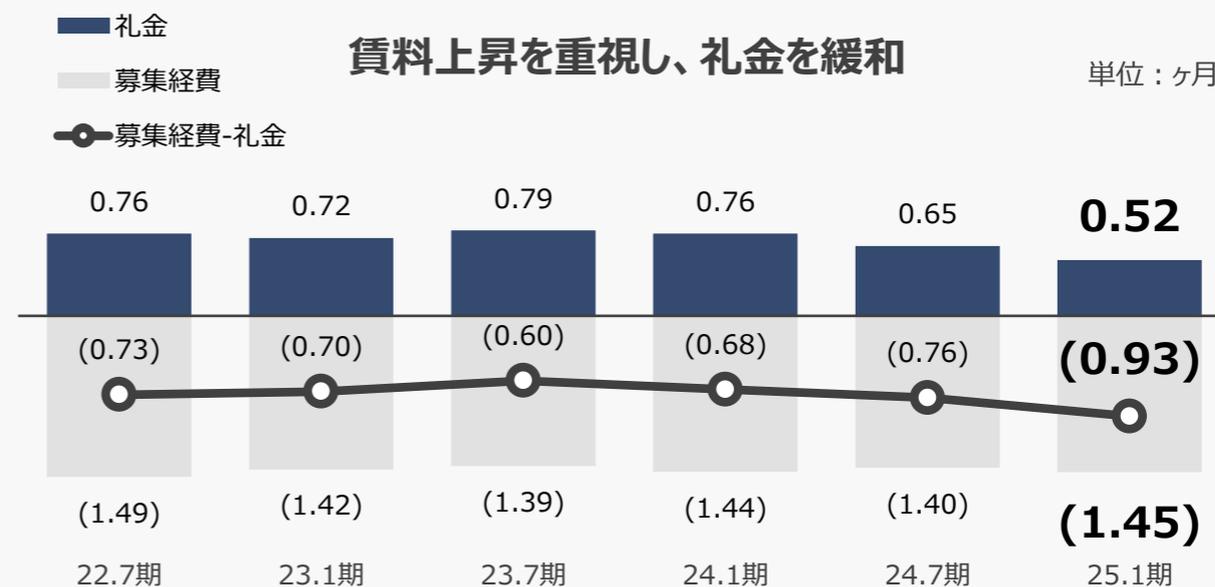
リノベーション工事の実績の詳細は、P.12をご参照ください。



月額賃料変動額

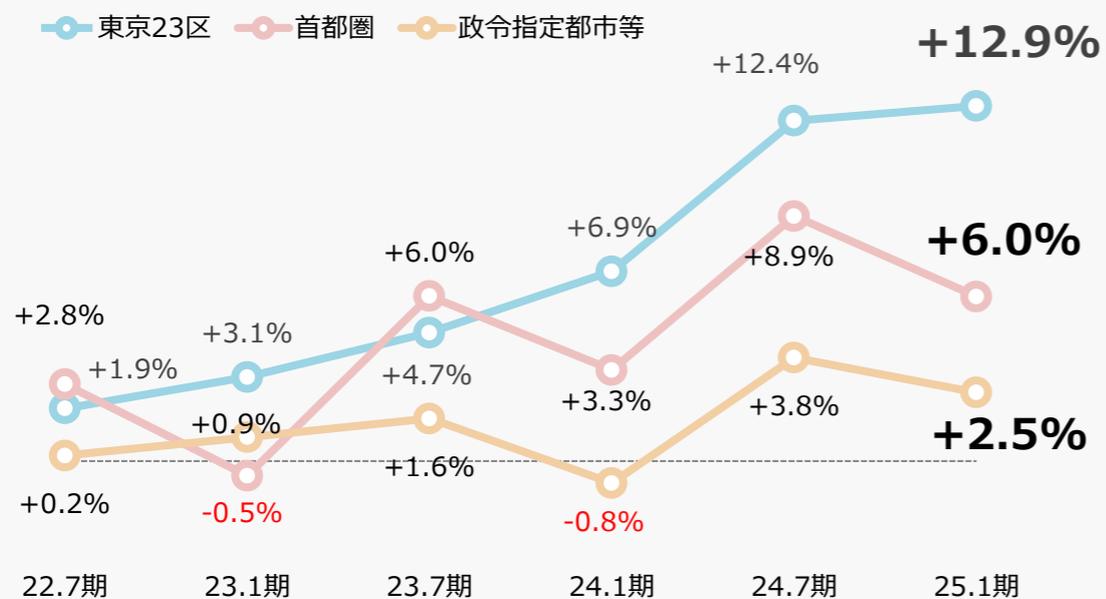


募集関連収支*3

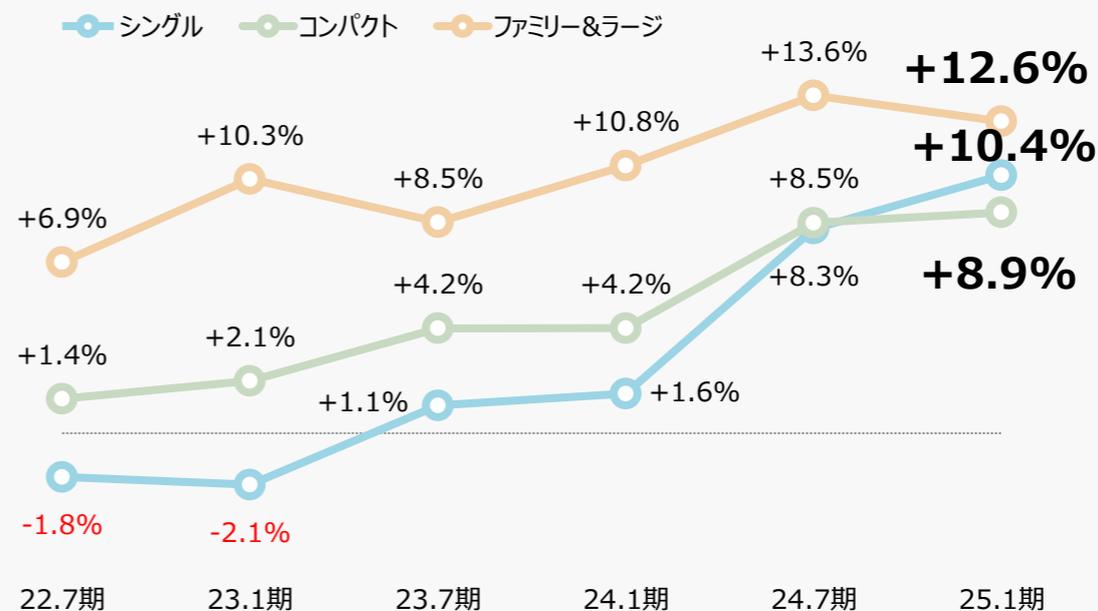


*1 期中に新規契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。
 *2 一棟賃貸を除くパススルー型物件の入替住戸における前賃料ベースで算出しています。
 *3 住戸のみを対象として算出しています。

エリア別



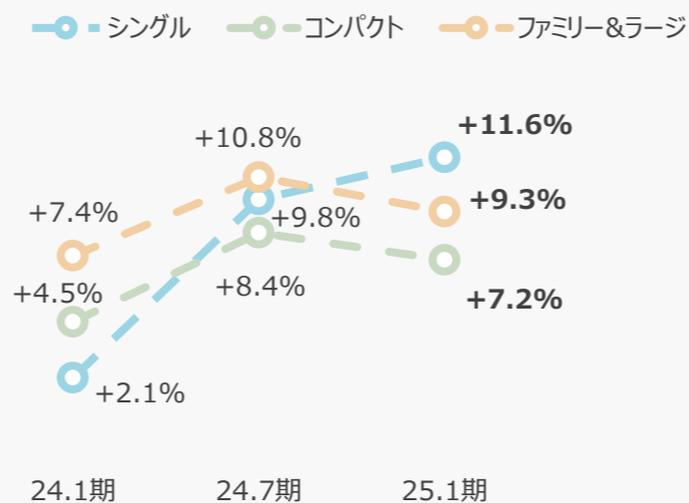
タイプ別



東京23区詳細

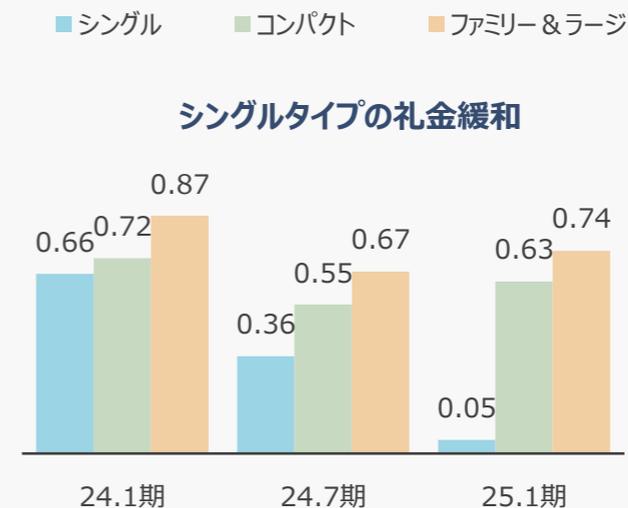


タイプ別 リノベーション住戸を除く



タイプ別 礼金推移

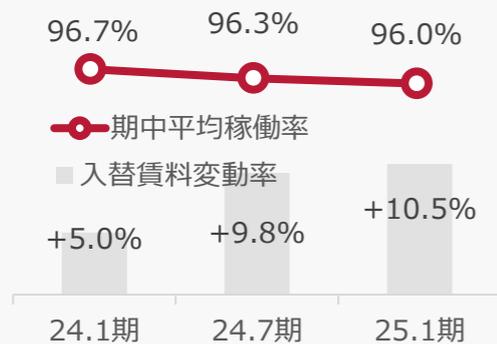
単位：ヶ月



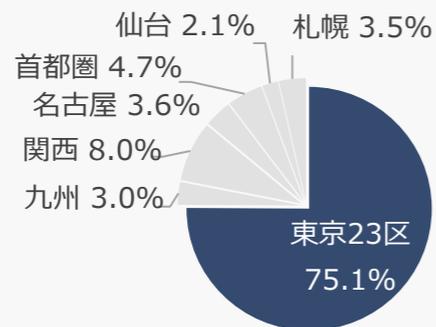
シングルタイプの礼金緩和

都市別の稼働率・入替賃料変動率の推移

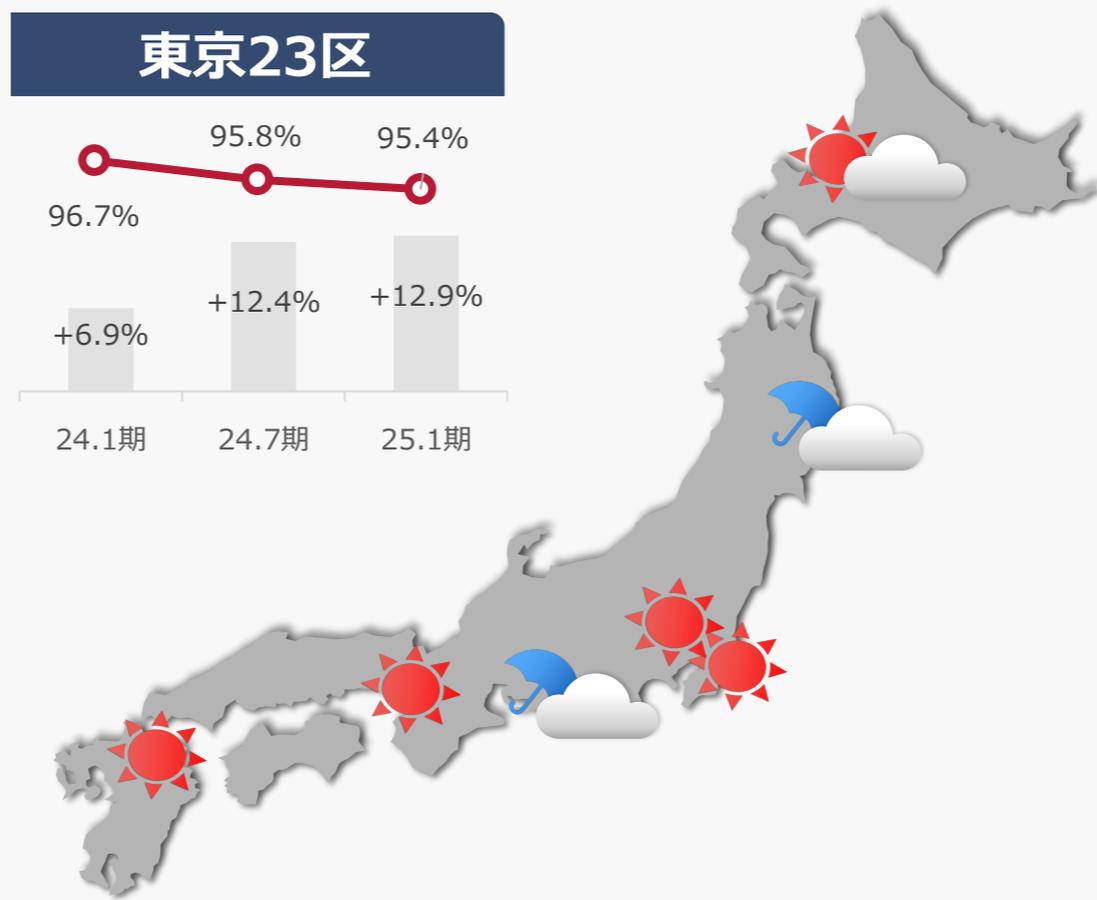
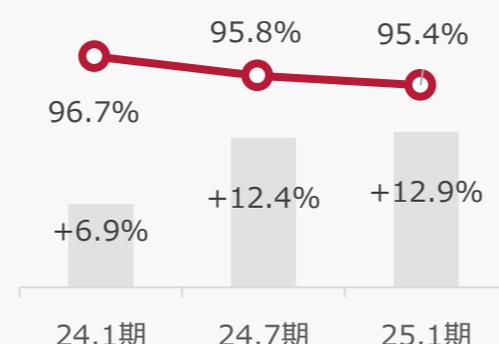
ポートフォリオ全体



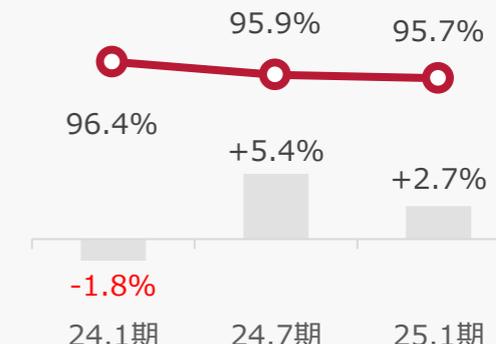
契約比率(前賃料ベース)



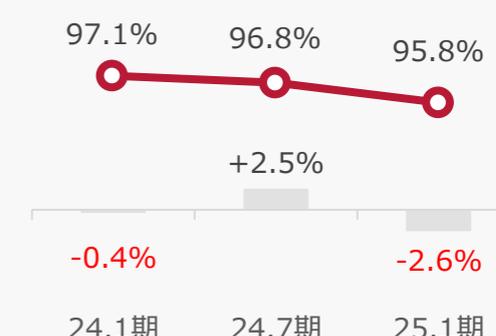
東京23区



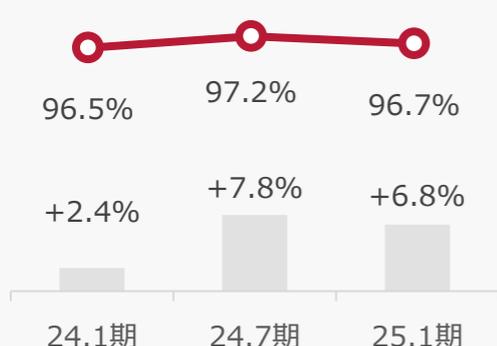
札幌



仙台



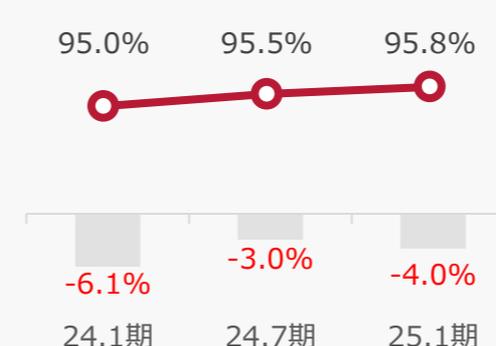
九州



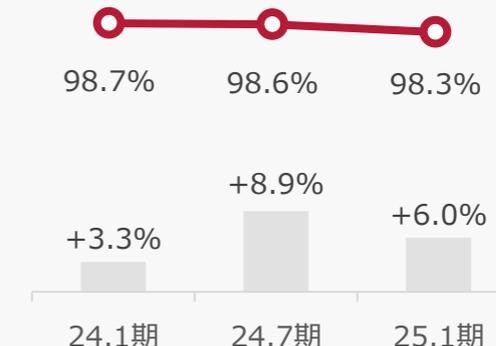
関西*1



名古屋



首都圏

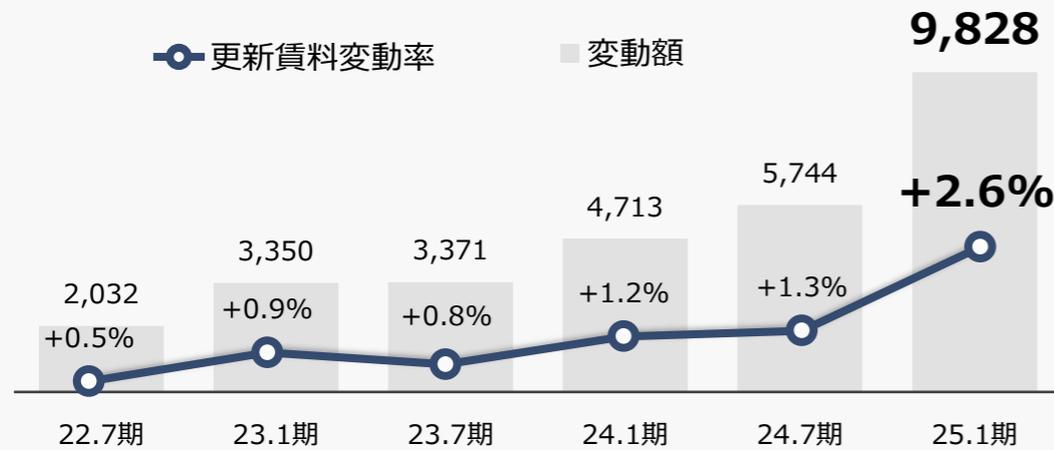


*1 広島県と岡山県の物件を含みます。

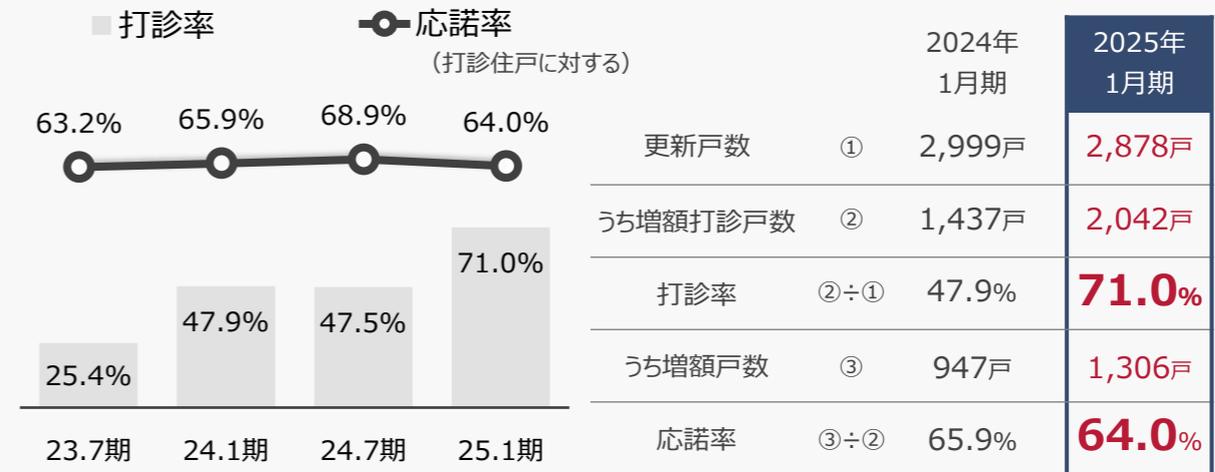
更新賃料変動率*1

過去最高の上昇

単位：千円



更新住戸の約7割に賃料増額交渉、そのうち約6割が応諾



エリア別内訳

エリア	賃料変動率 (前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア	
全体	+2.6%	+1.3pt.	100.0%	+5.1%	-	51% / 49%
東京23区	+3.2%	+1.5pt.	73.5%	+5.2%	-	61% / 39%
首都圏	+2.7%	+1.4pt.	4.3%	+5.4%	-	51% / 49%
政令指定都市等	+0.9%	+0.5pt.	22.2%	+4.8%	-	18% / 82%

■ 賃料上昇シェア ■ 賃料維持シェア

更新率・平均入居期間の実績

タイプ	平均更新率*3		平均入居期間*4		平均空室日数	
	2024年1月期	2025年1月期	2024年1月期	2025年1月期	2024年1月期	2025年1月期
全体	87.8%	87.8%	4.6年	5.0年	76.7日	94.4日
S	87.3%	87.2%	4.5年	4.7年	68.0日	87.5日
C	87.4%	87.4%	4.2年	4.8年	77.6日	94.4日
F&L	90.1%	90.2%	5.3年	6.2年	104.7日	119.1日

*1 期中に更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

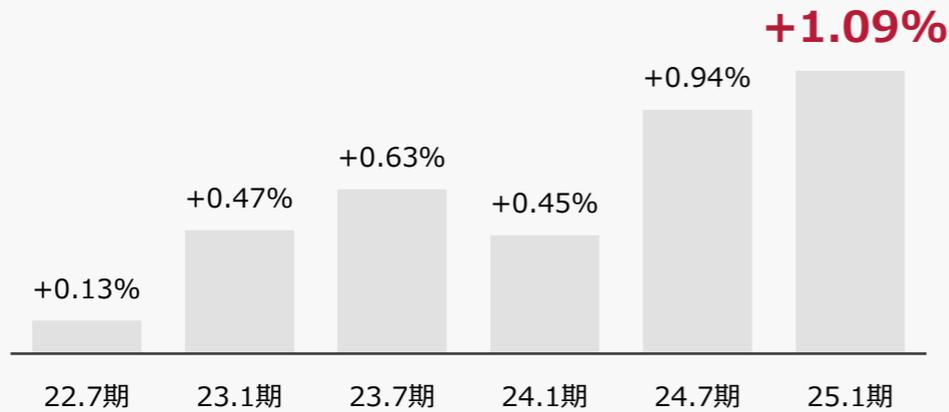
*2 一棟賃貸を除くパススルー型物件の更新住戸における前賃料ベースで算出しています。

*3 直近1年間の期首における契約満了対象戸数に対し、更新がなされた住戸の割合を更新率として算出しています。

*4 直近1年間の平均稼働戸数を同期間における解約戸数合計で除して算出したものを平均入居期間として算出しています。

ポートフォリオ全体賃料坪単価の増減率*1

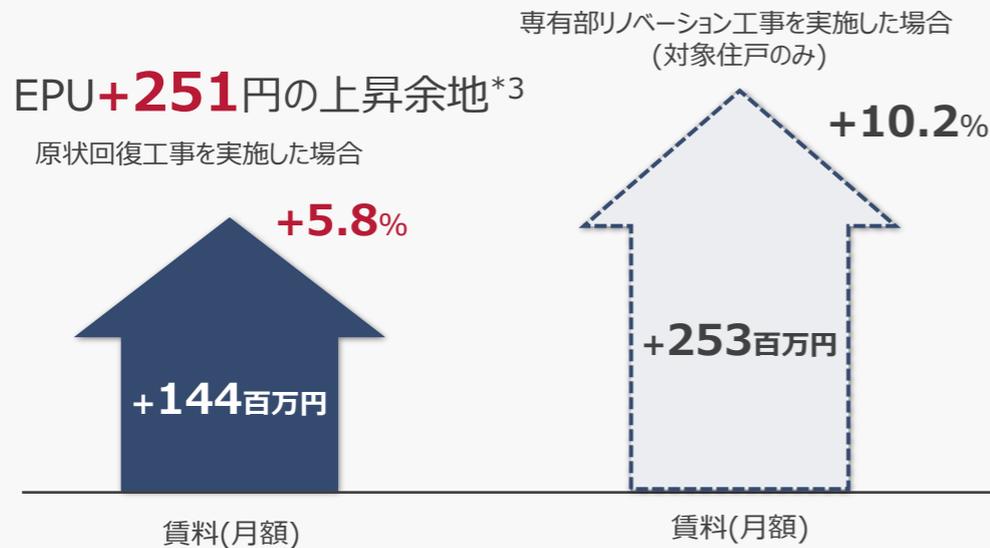
21期連続の賃料上昇を実現



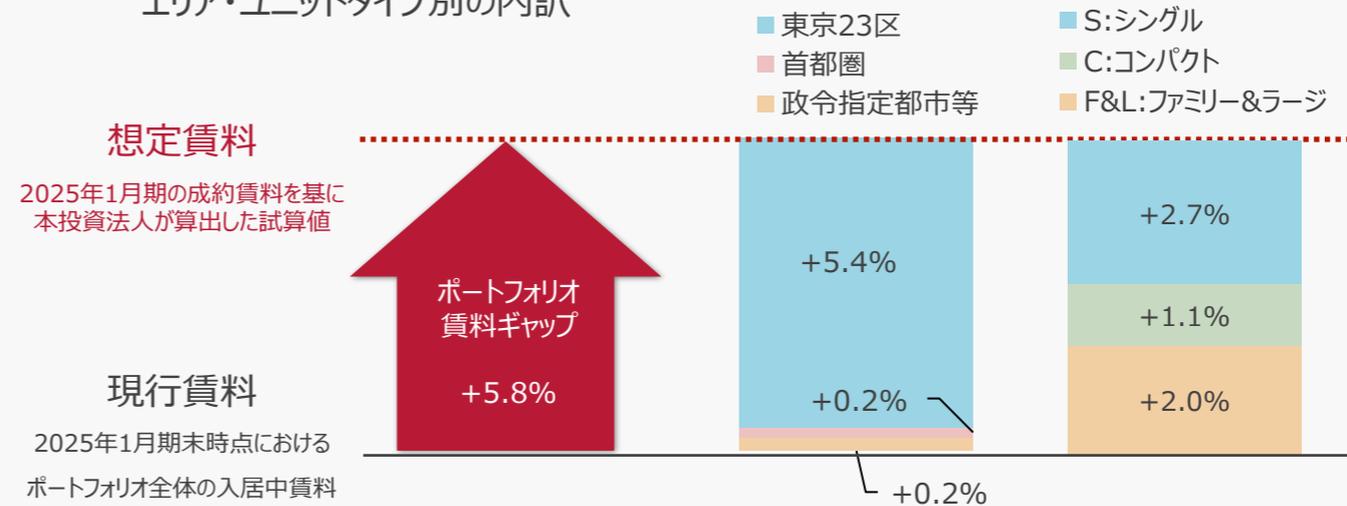
坪単価の詳細

	ポートフォリオ全体			東京23区		
	24.1期	24.7期	25.1期	24.1期	24.7期	25.1期
期首 坪単価	11,388	11,456	11,608	13,816	13,977	14,210
期末 坪単価	11,440	11,563	11,734	13,930	14,158	14,416
上昇率	+0.45%	+0.94%	+1.09%	+0.83%	+1.29%	+1.45%

賃料ギャップ*2



エリア・ユニットタイプ別の内訳



*1 各期において通期で保有している物件を対象として、期首及び期末時点の坪単価を比較して算出しています。各期において期中で賃料保証型からパス・スルー型へ変更のある物件は除いています。

*2 2025年1月期末時点の契約住戸が2025年1月期の成約賃料水準で全て入れ替わった場合におけるポートフォリオ全体の賃料に与える影響度合いを指します。

*3 2025年2月1日時点の発行済投資口数2,866,000口を前提に2025年1月期末の賃料ギャップが解消された際のEPUへの影響度を算出しています。なお、賃料収入の増加に伴い発生する経費を控除して影響度を算出しています。

04

資産取得・売却



取得

都心・好立地の4物件を取得(予定)

2025年1月期以降	物件数 4 物件	取得価格 45 億円	取得価格 NOI平均利回り 4.2 %
------------	--------------------	----------------------	----------------------------------

No.	2025年1月期		2025年7月期	
	第三者 1	スポンサー 2	スポンサー 3	第三者 4
物件名	レジディア横濱大通り公園	レジディア国立	レジディア板橋	レジディア南砂町
所在地	神奈川県横浜市	東京都国立市	東京都板橋区	東京都江東区
外観				
取得(予定)価格 (百万円)	589	1,260	1,958	705
鑑定評価額 (百万円)	667	1,350	2,040	765
取得(予定)価格 NOI利回り*1	4.2%	4.3%	4.1%	4.3%
建築時期	2021年3月	2017年9月	2017年4月	2007年2月
取得(予定)日	2024年10月16日	2024年12月4日	2025年3月28日	2025年3月6日

売却

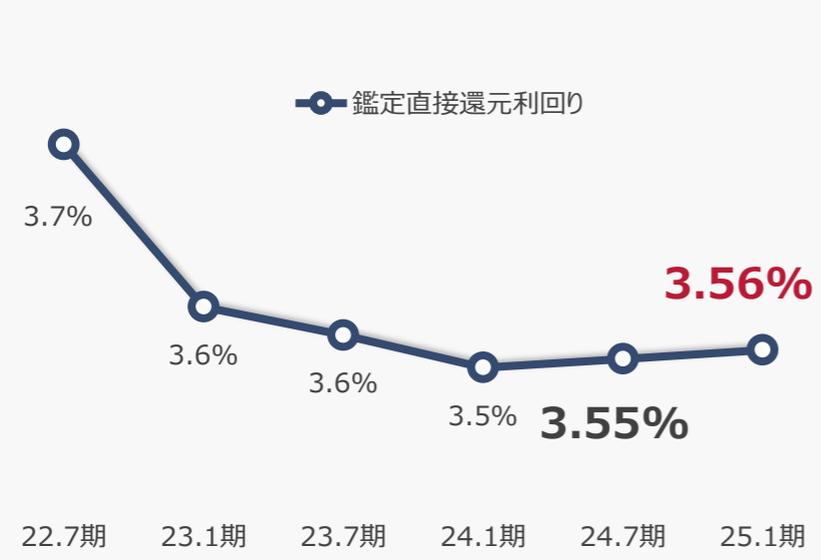
都市計画事業用地として、 東京都へ土地の一部売却(予定)

	2026年1月期
物件名	レジディア麻布十番Ⅱ
所在地	東京都港区
対象地 (赤枠)	
売却(予定)価格 (百万円)	155
鑑定評価額 (百万円)	147
売却益 ^{*2} (百万円)	79
対象面積	45.08㎡
引渡予定日	2025年8月1日から 2025年9月30日までの間

*1 取得(予定)時の鑑定評価書における年間NOI 及び 年間NOIから想定減価償却費を控除した金額をそれぞれ取得(予定)価格で除して算出しています。

*2 諸経費控除後の売却益を記載しています。

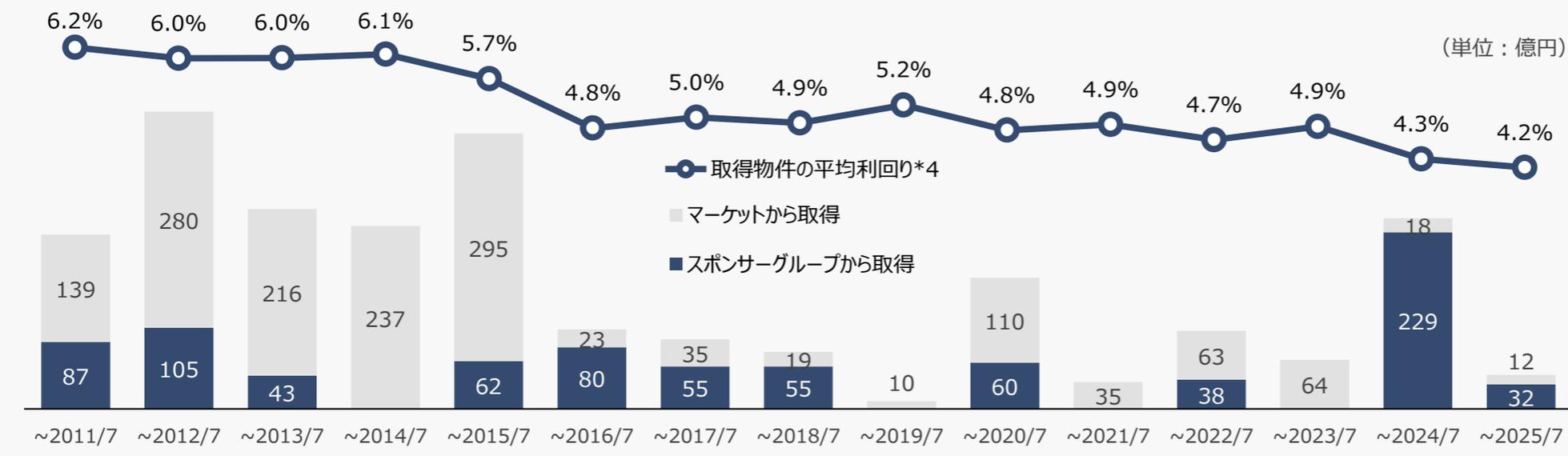
鑑定Cap Rateの推移



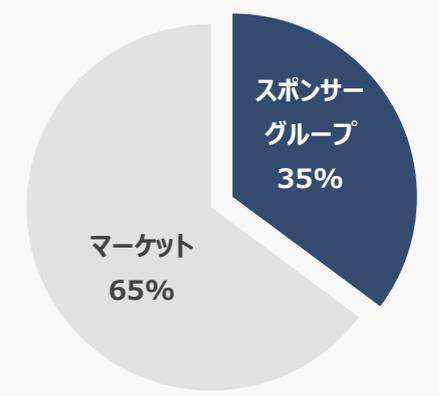
含み益 **2,744** 億円 (含み益率: **59.5%**)

エリア	期末算定価額*1 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2025年1月期末	前期差異*2	2025年1月期末	前期差異	前期差異内訳*3 賃貸収支 ER再取得		2025年1月期末	前期差異	帳簿価額 (a)	算定価額との差額 (b)	(b)/(a)
東京23区	532,419	+3,250	18,191	+144	+193	-48	3.37%	+0.01pt.	324,533	207,885	64.1%
首都圏	63,638	-368	2,642	-2	+10	-12	4.11%	+0.03pt.	43,297	20,340	47.0%
政令指定都市等	139,812	+240	5,677	-	+4	-5	4.02%	-0.01pt.	93,547	46,264	49.5%
全体	735,869	+3,122	26,511	+141	+208	-66	3.56%	+0.01pt.	461,378	274,490	59.5%

上場来の取得実績



上場来の物件取得先の内訳



*1 期末算定価額には鑑定評価書による評価額又は価格調査報告書による価格を記載しています。
 *2 2025年1月期取得物件は取得時鑑定評価額を前期算定価額として採用しています。
 *3 鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費及び資本的支出を除く鑑定NCFの変動を「賃貸収支」として、ER再取得等に伴う修繕費及び資本的支出の変動を「ER再取得」として集計しています。
 *4 取得物件の平均利回りは各物件の取得時の鑑定評価書における年間NOIを取得価格で除して算出しています。

05

財務狀況



2025年1月期 返済・調達実績

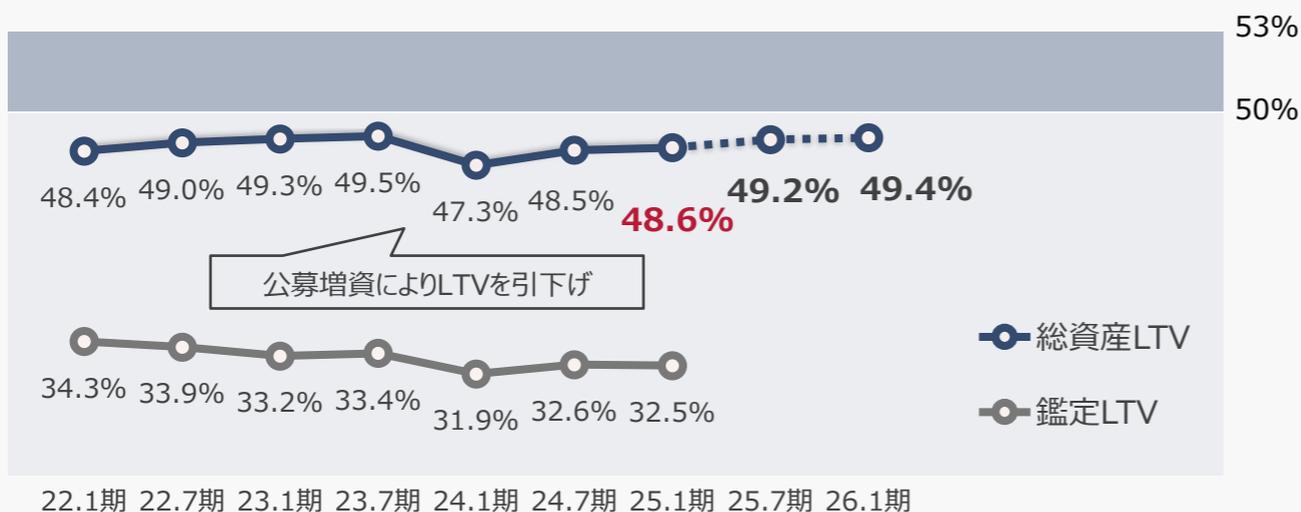


信用格付・有利子負債残高

信用格付 JCR: **AA** (安定的) R&I: **AA-** (安定的)

	2024年7月期末	2025年1月期末	前期末比
借入金	2,138億円	2,149億円 89.9%	+11億円
投資法人債	241億円	241億円 10.1%	-
合計	2,379億円	2,390億円 100%	+11億円

LTVコントロール



基本方針

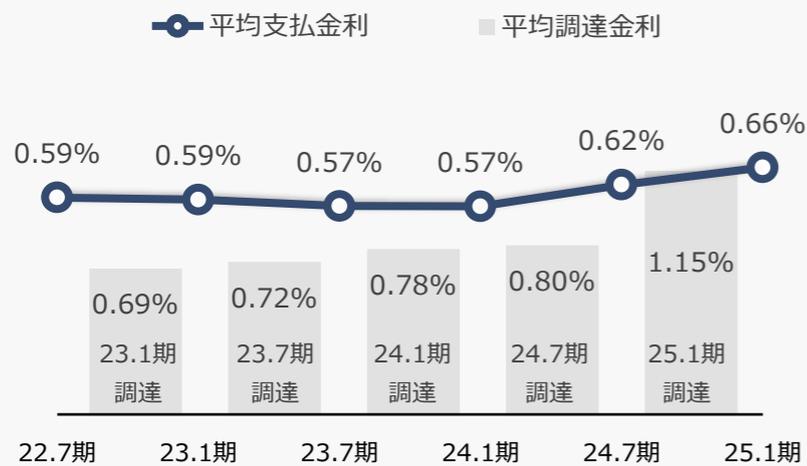
総資産LTV **53%** 以下、かつ鑑定LTV **50%** 以下で運用

借入余力

2026年1月期末想定
 総資産LTV **50%** (**53%**) までの借り入れ余力 **61**億円 (**377**億円)

*1 平均調達金利については、調達時の適用金利を基に記載しています。

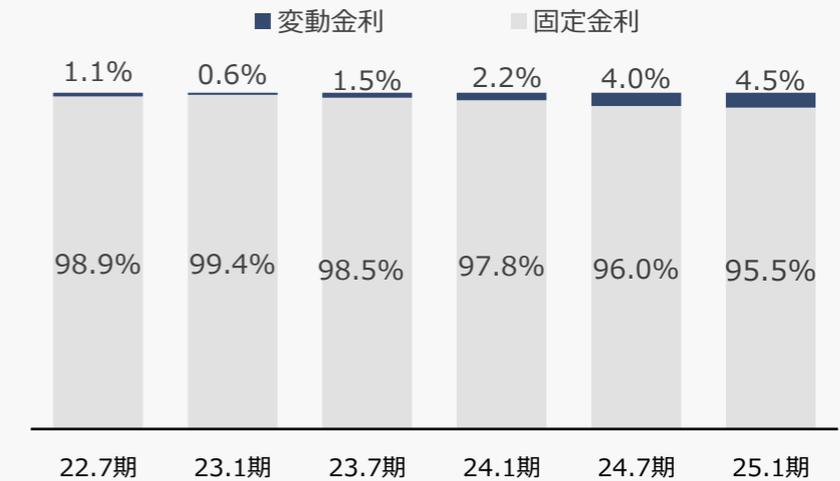
金融費用



平均残存年数



金利の固定化比率



返済期限の分散化

金利上昇への対応のため

期当たり返済上限額は 150億円 以内から **200** 億円 以内へ変更

＜ コミットメントライン設定枠 **200** 億円



06

サステナビリティ



CDP気候変動プログラム



A

最高評価「Aスコア」取得

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★★★★☆☆ 2024

通算7回目
3スター獲得
「日本・住居・上場」の
参加者内で **1位***1

GRESB開示評価



G R E S B
Public Disclosure 2024

A

7連続「A」評価取得

MSCI ESG格付

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB **A** AA AAA

2024年5月「A」評価取得

ポートフォリオにおける認証・評価

DBJ Green Building認証 *2 認証取得物件数



1物件

CASBEE不動産評価認証 *3



27物件

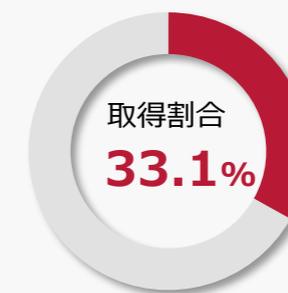
BELS評価 *4



4物件

2025年1月末時点

目標・KPI 2030年度迄
環境認証・省エネ認証の取得割合
30%以上（延床面積ベース）



*1 GRESBカスタマイズピアグループ（任意条件で設定したグループ内で順位を確認できる仕組み）における、「日本・住居・上場」の条件に該当する参加者内順位

*2 DBJ Green Building認証とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が開発した、環境性能のほか様々な社会的要請に配慮した優れた不動産を選定する認証制度です。

*3 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム）不動産評価認証」とは、建築物と敷地に関する環境性能を評価し格付けする手法の一つで、不動産評価に関係が強い評価項目に絞ることにより、不動産の環境性能を判りやすく表示することを目的とした評価システムです。

*4 BELS（ベルス・建築物省エネルギー性能表示制度）とは、Building-Housing Energy-efficiency Labeling Systemの略称で、建築物の省エネ性能（燃費）について、評価・認定する制度です。

Environmental(環境)

J-REIT初

物件非常用発電機における次世代バイオ燃料の導入

ライフサイクルアセスメント*1に基づくGHG排出量 最大約**90%**削減（軽油対比）



Neste社製の次世代バイオ燃料
「Renewable Diesel」*2



導入対象の非常用発電機
(レジディア大手町北)

LED化（共用部）の推進状況（物件数ベース）



その他

- ・非化石証書およびグリーン熱証書購入による再生可能エネルギーの導入
- ・電力計測システムの設置 **271**物件
(延床面積ベースでポートフォリオの**93.6%**相当) 設置
- ・GHG Scope3の算定高度化
第三者保証機関の審査を導入し、カテゴリ及び算定方法の見直しを実施

*1ライフサイクルアセスメントとは、製品に必要な原料の調達から、製造、使用されるまでのサプライチェーン全体の工程での環境負荷を指します。

*2 Neste MY Renewable DieselおよびNeste社製のRenewable Dieselは、世界を牽引するRD及び持続可能な航空燃料（SAF）メーカーであるNeste社（本社：フィンランド）が、食料競合のない廃食油や廃動物油脂などの再生可能な原料から、水素化精製プロセスを経て製造する次世代バイオ燃料です。

エネルギー使用量

目標・KPI 2030年度迄 原単位 20%削減（2018年度比）



2023年度 原単位削減率実績

約**6.3%**削減

2018年度対比

CO2 (GHG) 排出量 Scope1・2

目標・KPI 2030年度迄 排出量（総量） 51%削減（2018年度比）
2050年度迄 ネットゼロ



2023年度 総量削減率実績

約**97.7%**削減

2018年度対比

07

参考情報



当期純利益（売却益除く）に対する増減率

	①	②	③	④	⑤			⑥		
	2024年7月期 実績	2025年1月期 実績	2025年7月期 今回予想	2026年1月期 今回予想	増減			増減率 対 前期の当期純利益(売却益除く)		
単位：百万円					②-①	③-②	④-③	②	③	④
営業収益（売却益除く）	18,160	18,364	18,711	18,863	+203	+347	+152	+2.8%	+4.7%	+2.1%
賃料・共益費収入	16,919	17,172	17,482	17,664	+253	+309	+182	+3.5%	+4.2%	+2.5%
24.7期以降の通期保有物件	16,700	16,809	17,051	17,211	+108	+242	+159	+1.5%	+3.3%	+2.2%
リノベーション住戸	-22	4	68	131	+26	+64	+62	+0.4%	+0.9%	+0.9%
賃料上昇額	67	122	180	250	+55	+57	+70	+0.8%	+0.8%	+1.0%
工事期間による空室損失相当	-89	-118	-111	-118	-28	+7	-7	-0.4%	+0.1%	-0.1%
リノベーション住戸除く	16,723	16,805	16,983	17,079	+81	+177	+96	+1.1%	+2.4%	+1.3%
その他（取得および売却）	218	363	430	452	+145	+66	+22	+2.0%	+0.9%	+0.3%
礼金	165	138	141	140	-26	+2	-	-0.4%	-	-
その他	1,076	1,052	1,088	1,059	-23	+35	-29	-0.3%	+0.5%	-0.4%
営業費用	9,965	10,114	10,367	10,499	+148	+252	+131	+2.0%	+3.5%	+1.8%
賃貸事業費用	4,474	4,491	4,569	4,588	+16	+77	+18	+0.2%	+1.1%	+0.3%
リノベーション工事総額×費用割合×50%	75	88	89	96	+12	-	+7	+0.2%	-	+0.1%
募集関連費用・修繕費等	4,398	4,402	4,480	4,491	+3	+77	+11	+0.1%	+1.1%	+0.2%
減価償却費	3,486	3,586	3,658	3,764	+100	+71	+105	+1.4%	+1.0%	+1.4%
リノベーション住戸	67	113	167	233	+46	+53	+65	+0.6%	+0.7%	+0.9%
償却方法の見直し	374	414	416	450	+40	+2	+33	+0.6%	-	+0.5%
減価償却費（上記除く）	3,045	3,057	3,073	3,080	+12	+16	+6	+0.2%	+0.2%	+0.1%
一般管理費	2,004	2,036	2,139	2,147	+32	+103	+7	+0.4%	+1.4%	+0.1%
営業利益（売却益除く）	8,195	8,249	8,343	8,364	+54	+94	+20	+0.7%	+1.3%	+0.3%
営業外収益	13	25	11	21	+11	-13	+10	+0.2%	-0.2%	+0.1%
営業外費用	911	959	1,023	1,134	+48	+63	+111	+0.7%	+0.9%	+1.5%
営業外費用（下記除く）	911	959	1,023	1,089	+48	+63	+66	+0.7%	+0.9%	+0.9%
臨時費用（アルティスコート南青山の修繕積立金）	-	-	-	45	-	-	+45	-	-	+0.6%
経常利益（売却益除く）	7,297	7,315	7,332	7,251	+18	+16	-80	+0.2%	+0.2%	-1.1%
当期純利益（売却益除く）	7,297	7,315	7,331	7,250	+18	+16	-80	+0.2%	+0.2%	-1.1%
リノベーション工事および償却方法の見直しの損益	-539	-612	-604	-648	-72	+7	-43	-1.0%	+0.1%	-0.6%
調整後 当期純利益（売却益除く）	7,836	7,927	7,936	7,899	+91	+8	-37	+1.2%	+0.1%	-0.5%

1口当たり当期純利益（売却益除く）に対する増減率

	①	②	③	④	⑤			⑥		
	2024年7月期 ^{*1}	2025年1月期 ^{*1}	2025年7月期	2026年1月期	増減			増減率 対 前期の1口当たり当期純利益 (売却益除く)		
	実績	実績	今回予想	今回予想	②-①	③-②	④-③	②	③	④
1口当たり当期純利益	2,732円	2,552円	2,570円	2,570円	-180円	+18円	-	-7.1%	+0.7%	-
当期純利益のうち内部留保する額/口	-186円	-	-	-28円	+186円	-	-28円	+7.3%	-	-1.1%
1口当たり当期純利益（売却益除く）	2,546円	2,552円	2,570円	2,542円	+6円	+18円	-28円	+0.2%	+0.7%	-1.1%
積立金取崩額/口（追加取崩し分）	188円	214円	212円	227円	+26円	-2円	+15円	+1.0%	-0.1%	+0.6%
調整後 1口当たり当期純利益（調整後EPU）	2,734円	2,766円	2,782円	2,769円	+32円	+16円	-13円	+1.2%	+0.6%	-0.5%
積立金取崩額/口（定額取崩し分）	117円	117円	117円	117円	-	-	-	-	-	-
内部留保からの分配額/口	111円	104円	104円	117円	-7円	-	+13円	-0.3%	-	+0.5%
1口当たり分配金	2,963円	2,988円	3,005円	3,005円	+25円	+17円	-	+1.0%	+0.7%	-

内部留保*2残高/口	665円	561円	459円	369円
積立金*3残高	267.0億円	257.5億円	248.1億円	238.3億円
総資産LTV	48.5%	48.6%	49.2%	49.4%
投資口数	1,433,000	1,433,000	2,852,004	2,852,004
(分割考慮後)	(2,866,000)	(2,866,000)	-	-

*1 他期との比較のため、2024年7月期に本投資口を2分割したと仮定し、数値を記載しています。

*2 分配後の残高を記載しています。

*3 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

2025年1月期決算 前期比

	2024年7月期	2025年1月期	増減
単位：百万円	実績	実績	
営業収益	18,694 (287物件ベース* ¹) 期中平均稼働率 96.3%	18,364 (289物件ベース) 期中平均稼働率 96.0%	-330
不動産等売却益	533	-	-533
営業利益	8,729	8,249	-479
減価償却費	3,486	3,586	+100
固都税	959	973	+13
(NOI)	(13,686)	(13,873)	(+186)
経常利益	7,831	7,315	-515
当期純利益	7,830	7,315	-515
1口当たり当期純利益	5,464円	5,104円	-360円
(売却益除く)	(5,092円)	(5,104円)	(+12円)
当期純利益のうち内部留保する額/口	-372円	-	+372円
内部留保からの分配額/口	222円	207円	-15円
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	234円	234円	-
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	376円	427円	+51円
1口当たり分配金	5,925円	5,975円	+50円
内部留保残高/口	1,330円	1,122円	-208円
積立金残高	267.0億円	257.5億円	-9.4億円
総資産LTV	48.5%	48.6%	+0.1pt.

主な変動要因(前期比)	単位：百万円
営業収益	-330
不動産等売却益	-533
24.7期および25.1期における物件取得・売却	+149
既存物件の賃貸事業収入	+53
賃料・共益費収入	+108
礼金収入	-28
更新料収入	-34
その他	+7
営業費用	+148
24.7期および25.1期における物件取得・売却	+25
既存物件の賃貸事業費用	+91
PM費・募集関連費用等	+7
原状回復費	-6
日常修繕費	-9
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	-1
その他	+11
減価償却費	+87
一般管理費	+32
営業利益	-479
営業外収益	+11
営業外費用	+48
経常利益	-515
当期純利益	-515

*1 期末時点の物件数を記載しています。

2025年1月期決算 予想比

単位：百万円	2025年1月期	2025年1月期	増減
	前回予想	実績	
営業収益	18,279 (288物件ベース) 期中平均稼働率 96.0%	18,364 (289物件ベース) 期中平均稼働率 96.0%	+84
不動産等売却益	-	-	-
営業利益	8,187	8,249	+61
減価償却費	3,589	3,586	-2
固都税	973	973	-
(NOI)	(13,818)	(13,873)	(+54)
経常利益	7,231	7,315	+83
当期純利益	7,231	7,315	+83
1口当たり当期純利益	5,046円	5,104円	+58円
当期純利益のうち内部留保する額/口	-	-	-
内部留保からの分配額/口	207円	207円	-
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	234円	234円	-
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	441円	427円	-14円
1口当たり分配金	5,930円	5,975円	+45円
内部留保残高/口	1,122円	1,122円	-
積立金残高	257.3億円	257.5億円	+0.2億円
総資産LTV	48.7%	48.6%	-0.1pt.

主な変動要因(予想比)

単位：百万円

営業収益	+84
不動産等売却益	-
25.1期における物件取得・売却	+10
既存物件の賃貸事業収入	+73
賃料・共益費収入	+26
礼金収入	+16
更新料収入	+7
その他	+24
営業費用	+22
25.1期における物件取得・売却	+3
既存物件の賃貸事業費用	+23
PM費・募集関連費用等	+18
原状回復費	-4
日常修繕費	+38
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	-27
その他	+3
減価償却費	-4
一般管理費	-4
営業利益	+61
営業外収益	+16
営業外費用	-5
経常利益	+83
当期純利益	+83

2025年7月期業績予想 2025年1月期比

	2025年1月期	2025年7月期	増減
単位：百万円	実績	今回予想	
営業収益	18,364 (289物件ベース) 期中平均稼働率 96.0%	18,711 (291物件ベース) 期中平均稼働率 96.0%	+347
不動産等売却益	-	-	-
営業利益	8,249	8,343	+94
減価償却費	3,586	3,658	+71
固都税	973	984	+10
(NOI)	(13,873)	(14,142)	(+269)
経常利益	7,315	7,332	+16
当期純利益	7,315	7,331	+16
1口当たり当期純利益	2,552円*	2,570円	+18円
当期純利益のうち内部留保する額/口	-	-	-
内部留保からの分配額/口	104円*	104円	-
積立金取崩額/口（定額取崩し分）	117円*	117円	-
積立金取崩額/口（追加取崩し分）	214円*	212円	-2円
1口当たり分配金	2,988円*	3,005円	+17円
内部留保残高/口	561円*	459円	-102円
積立金残高	257.5億円	248.1億円	-9.4億円
総資産LTV	48.6%	49.2%	+0.6pt.

主な変動要因(2025年1月期比)	単位：百万円
営業収益	+347
不動産等売却益	-
25.1期および25.7期における物件取得・売却	+96
既存物件の賃貸事業収入	+250
賃料・共益費収入	+239
礼金収入	+1
更新料収入	+27
その他	-18
営業費用	+252
25.1期および25.7期における物件取得・売却	+33
既存物件の賃貸事業費用	+116
PM費・募集関連費用等	+34
原状回復費	-
日常修繕費	+13
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	-
その他	+9
減価償却費	+60
一般管理費	+103
営業利益	+94
営業外収益	-13
営業外費用	+63
経常利益	+16
当期純利益	+16

*1 他期との比較のため、2025年1月期に本投資口を2分割したと仮定し、数値を記載しています。

2026年1月期業績予想 2025年7月期比

	2025年7月期	2026年1月期	増減
単位：百万円	今回予想	今回予想	
営業収益	18,711 (291物件ベース) 期中平均稼働率 96.0%	18,943 (291物件ベース) 期中平均稼働率 96.0%	+232
不動産等売却益	-	+79	+79
営業利益	8,343	8,444	+100
減価償却費	3,658	3,764	+105
固都税	984	994	+10
(NOI)	(14,142)	(14,275)	(+133)
経常利益	7,332	7,331	-
当期純利益	7,331	7,330	-
1口当たり当期純利益	2,570円	2,570円	-
(売却益除く)	(2,570円)	(2,542円)	(-28円)
当期純利益のうち内部留保する額/口	-	-	-
内部留保からの分配額/口	104円	117円	+13円
積立金取崩額/口 (定額取崩し分)	117円	117円	-
積立金取崩額/口 (追加取崩し分)	212円	227円	+15円
1口当たり分配金	3,005円	3,005円	-
内部留保残高/口	459円	369円	-90円
積立金残高	248.1億円	238.3億円	-9.8億円
総資産LTV	49.2%	49.4%	+0.1pt.

主な変動要因(2025年7月期比)

単位：百万円

営業収益	+232
不動産等売却益	+79
25.7期および26.1期における物件取得・売却	+20
既存物件の賃貸事業収入	+132
賃料・共益費収入	+159
礼金収入	-1
更新料収入	-24
その他	-1
営業費用	+131
25.7期および26.1期における物件取得・売却	+8
既存物件の賃貸事業費用	+116
PM費・募集関連費用等	+2
原状回復費	+10
日常修繕費	-12
計画修繕費 (大規模修繕工事・リノベーション工事・その他)	-
その他	+13
減価償却費	+102
一般管理費	+7
営業利益	+100
営業外収益	+10
営業外費用	+111
経常利益	-
当期純利益	-

Asset

住宅特化型J-REIT **最大級**^{*1}の資産規模

4,954億円

Debt

長期 × **固定** × **分散**による安定性

信用格付

JCR **AA** R&I **AA-**

Equity

J-REIT **最大級**^{*1}の積立金^{*2}

257億円

(2025年1月期分配後)

*1 資産運用会社調べ：2025年3月17日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

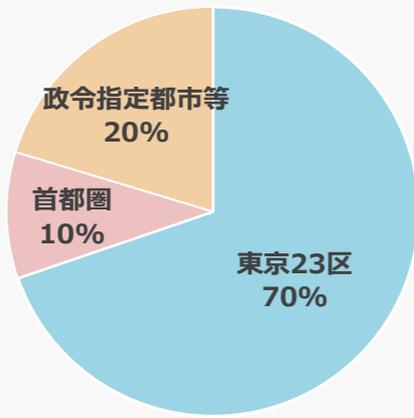
*2 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

住宅特化型J-REIT最大級のポートフォリオ

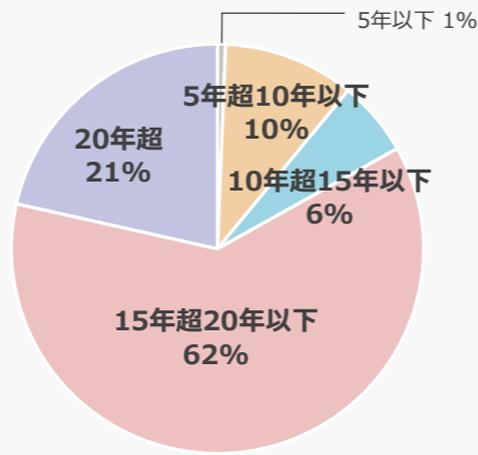
2025年1月31日時点

物件数 **289** 物件 賃貸可能面積 **848,208** m² 賃貸可能戸数 **22,907** 戸 資産規模 (取得価格ベース) **4,954** 億円

投資エリア (取得価格ベース)

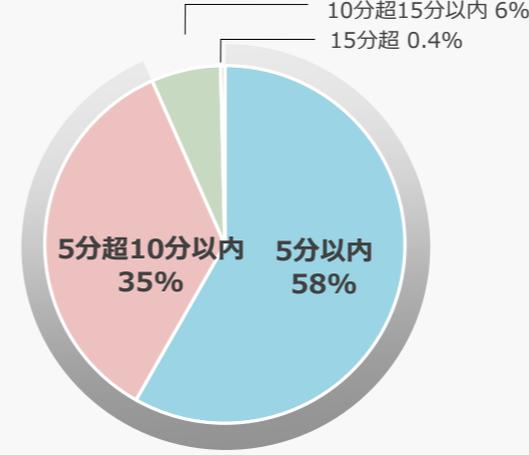


築年数 (取得価格ベース)



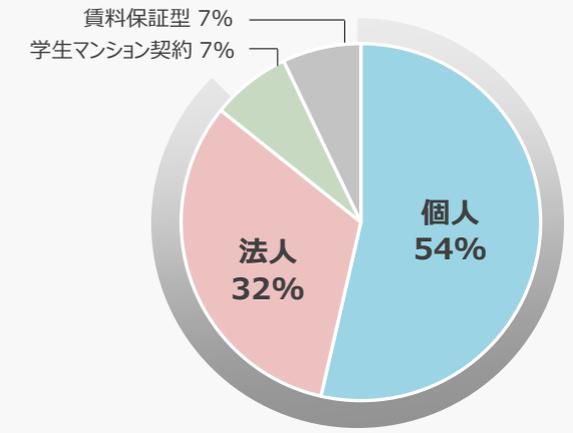
加重平均築年数 **17.7**年

徒歩分数 (取得価格ベース)



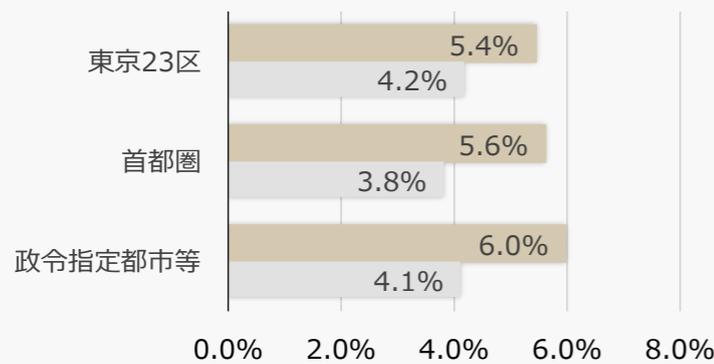
駅徒歩10分以内 **93%**

契約主体 (戸数ベース)



パス・スルー型 **86%**

取得価格利回り*1

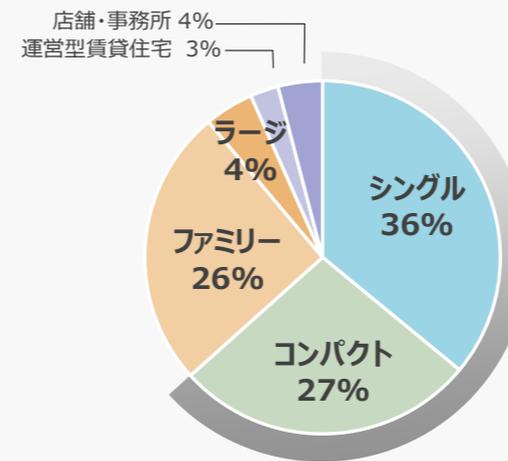


ポートフォリオ全体

NOI利回り **5.6%**
償却後利回り **4.1%**

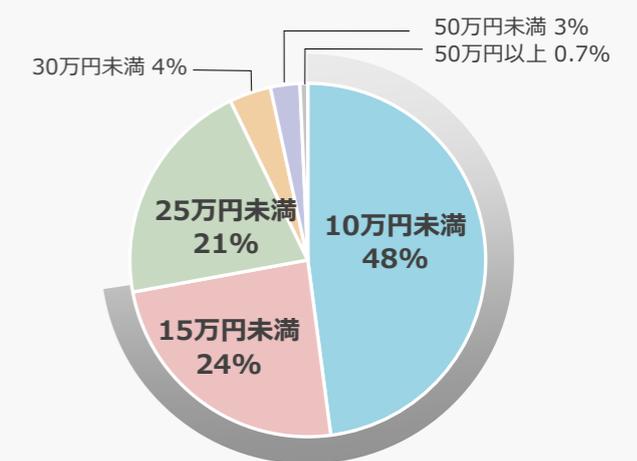
■ 取得価格NOI利回り
■ 取得価格償却後利回り

住戸タイプ (面積ベース)



シングル+コンパクト **63%**

賃料帯 (戸数ベース)

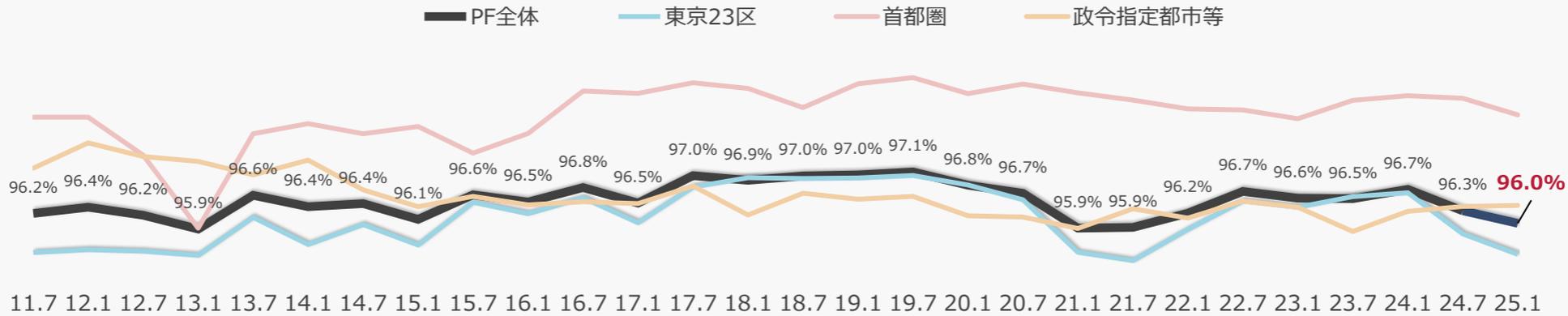


15万円未満 **72%**

*1 NOI利回り：当期保有物件の年換算実績NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。
償却後利回り：当期保有物件の年換算実績賃貸事業損益の合計を取得価格合計で除して算出しています。

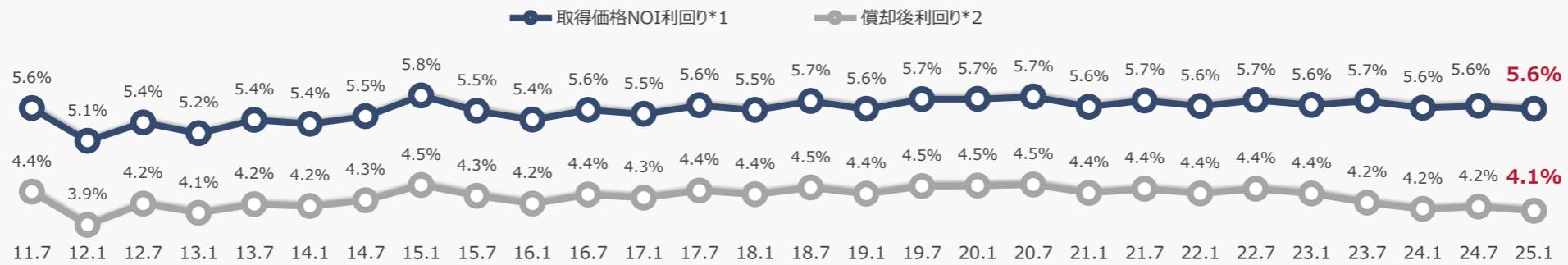
アセット

稼働率



高稼働率を維持

収益力



安定した利回り

*1 取得価格NOI利回りは、各期末時点保有物件の年換算実績NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。
 *2 償却後利回りは、各期末時点保有物件の年換算実績賃貸事業損益の合計を取得価格合計で除して算出しています。

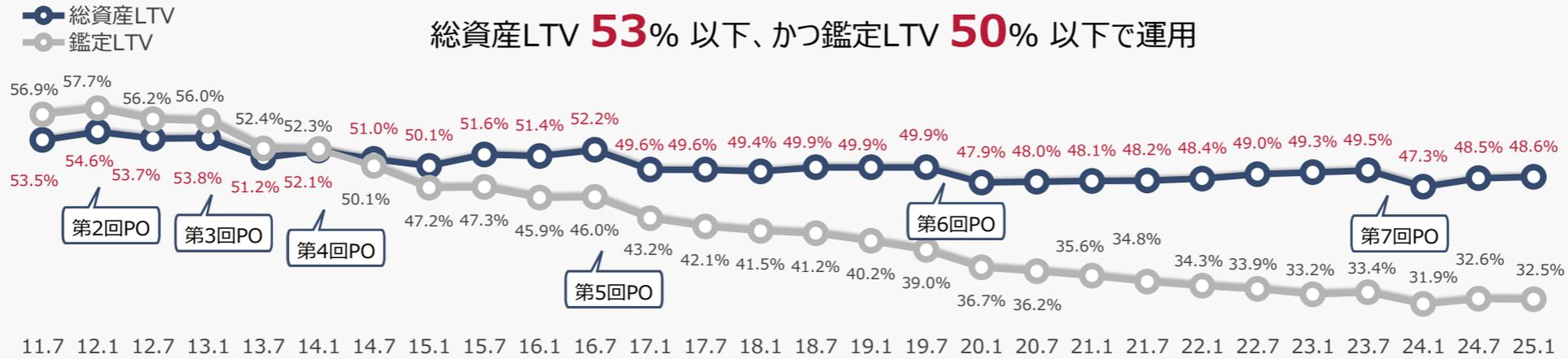
資産規模



住宅特化型 J-REIT 最大級の資産規模

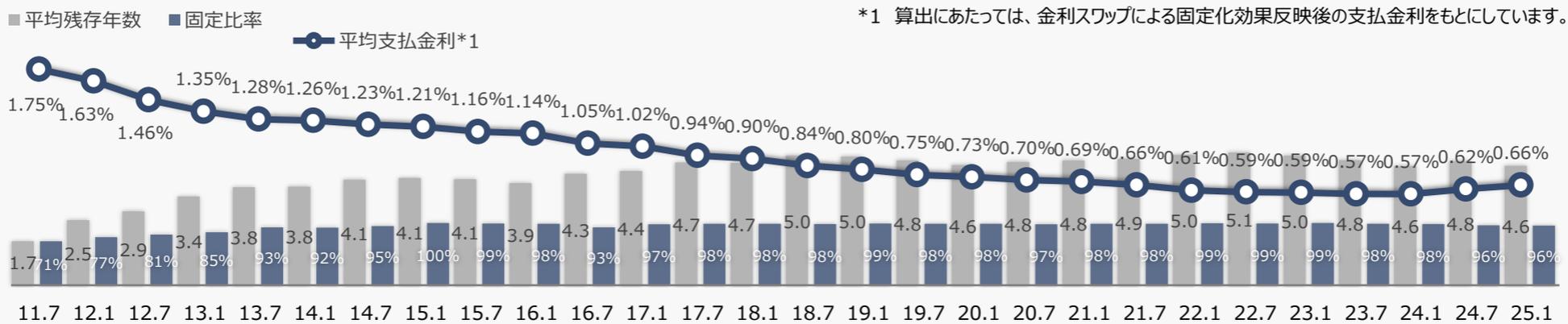
4,900億円超

LTV



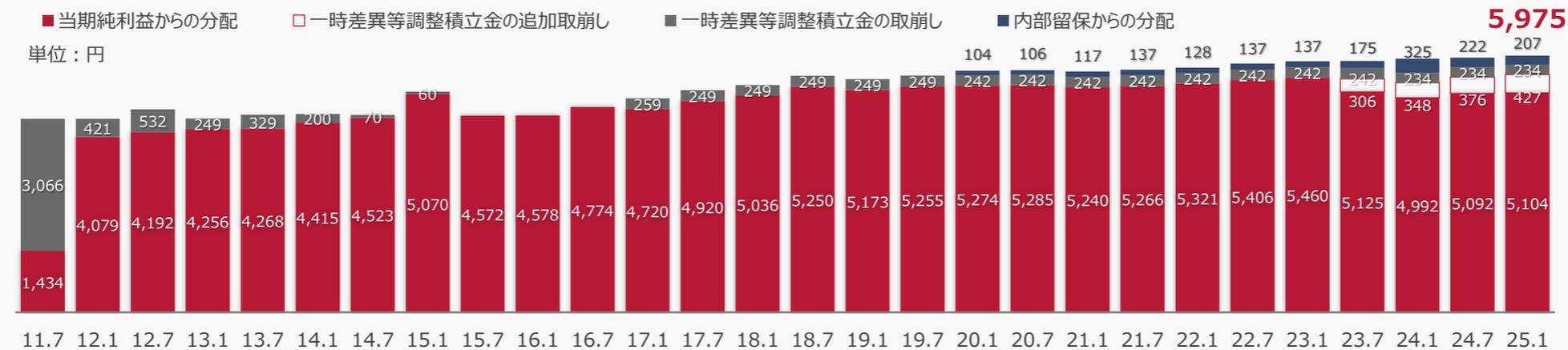
環境変化に備えた
負債比率

負債



財務基盤の強化

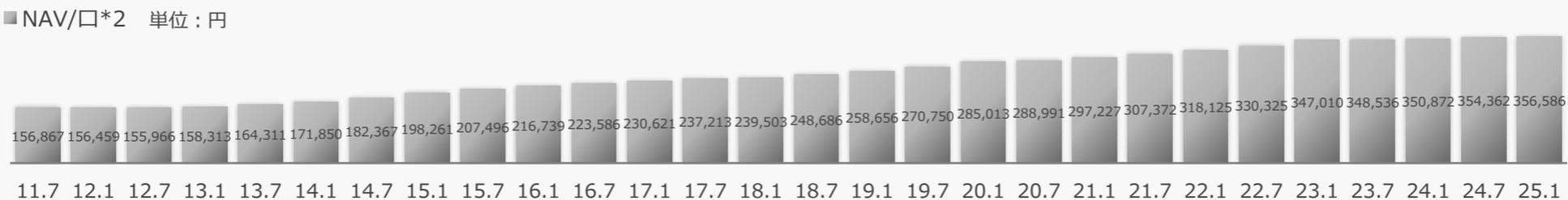
1口当たり分配金



1口当たり分配金
5,900円超

一時差異等調整積立金
257億円
(2025.1期分配後残高)

投資主価値



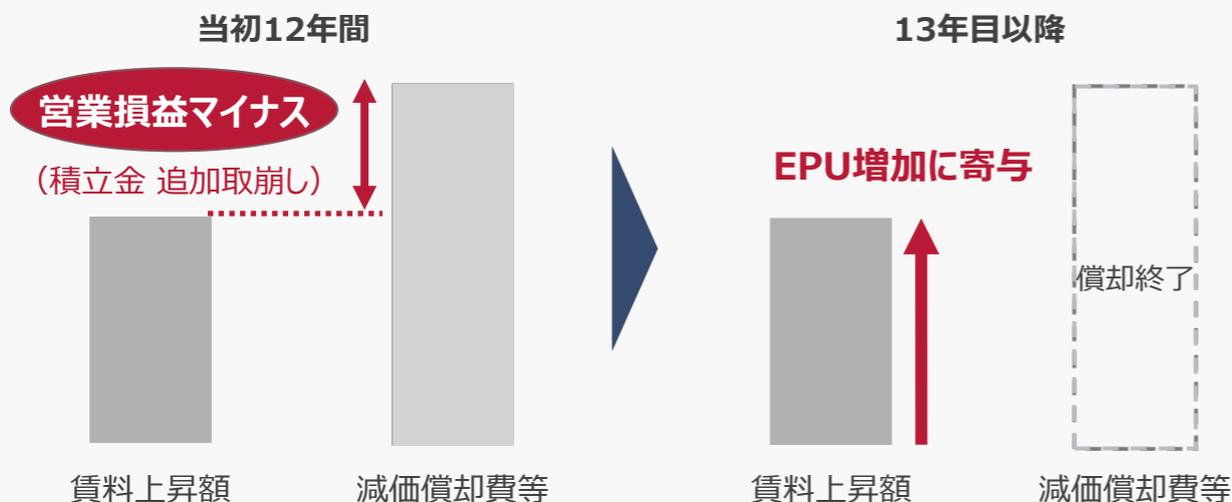
NAV/口の
継続的な成長

*2 NAV/口：(各期末時点の純資産額+各期末時点の含み損益-各期に係る支払分配金総額)を各期末発行済投資口数で除して算出しています。

専有部リニューアル工事の拡大推進

東京23区を中心に約8,000戸,13年間実施を想定

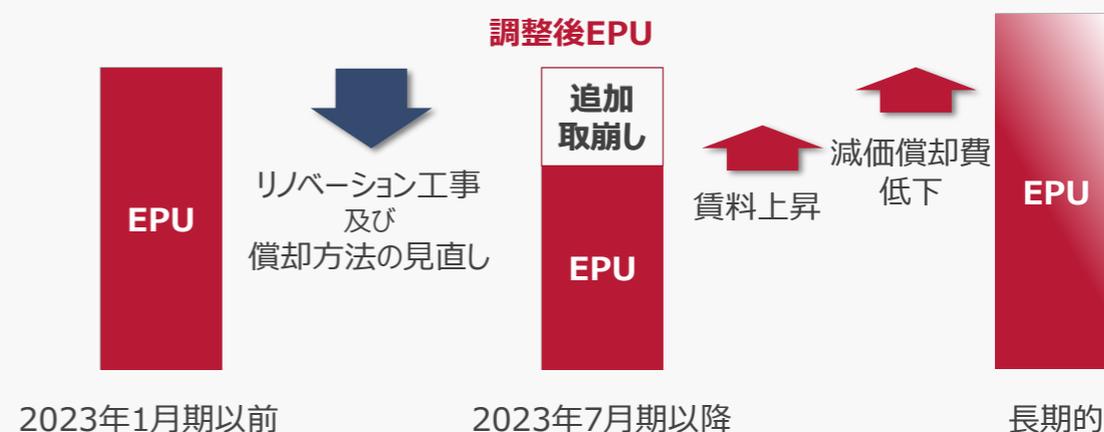
概念図（1住戸当たりの営業損益）



一時差異等調整積立金の追加取崩し

概念図（分配金）

一時的な営業損益のマイナスを補填



償却方法の見直し

物件取得時の耐用年数（信託財産を含む）

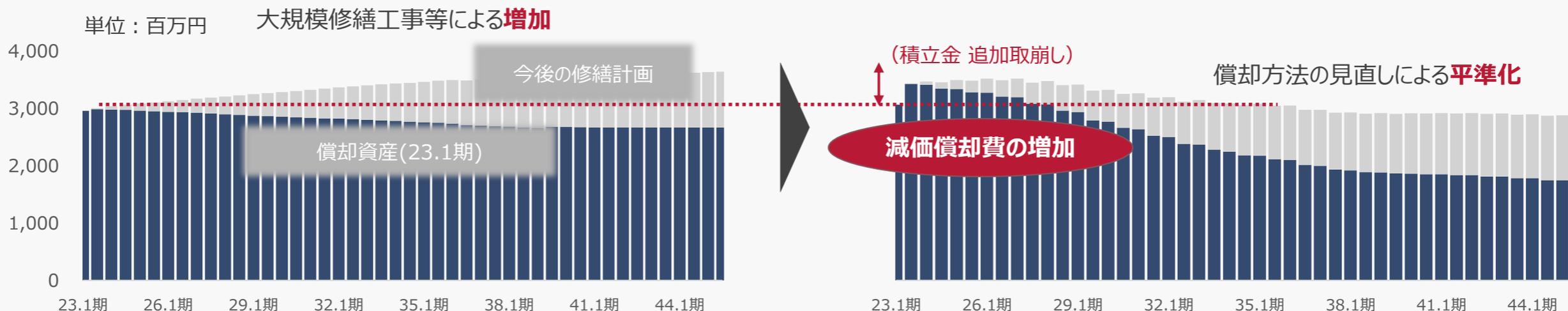
Before

建物(躯体及び附属設備・機械及び装置)
27～46年

After（2023年7月期以降）

建物(躯体) 40～71年
建物(附属設備) 1～37年
機械及び装置 2～29年

減価償却費の推移



入替賃料変動率*1のエリア別内訳

エリア	賃料変動率 (前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア	
全体	+10.5%	+0.7pt.	100.0%	+12.8%	-5.0%	86% (賃料上昇シェア) / 10% (賃料下落シェア)
東京23区	+12.9%	+0.5pt.	75.1%	+13.8%	-3.0%	94% (賃料上昇シェア) / 3% (賃料下落シェア)
首都圏	+6.0%	-2.9pt.	4.7%	+8.6%	-4.5%	76% (賃料上昇シェア) / 13% (賃料下落シェア)
札幌	+2.7%	-2.7pt.	3.5%	+6.5%	-5.6%	62% (賃料上昇シェア) / 23% (賃料下落シェア)
仙台	-2.6%	-5.1pt.	2.1%	+3.4%	-5.3%	27% (賃料上昇シェア) / 66% (賃料下落シェア)
名古屋	-4.0%	-1.0pt.	3.6%	+3.8%	-6.7%	16% (賃料上昇シェア) / 69% (賃料下落シェア)
関西	+5.0%	+0.6pt.	8.0%	+8.9%	-5.1%	68% (賃料上昇シェア) / 20% (賃料下落シェア)
九州	+6.8%	-1.0pt.	3.0%	+9.5%	-4.7%	76% (賃料上昇シェア) / 9% (賃料下落シェア)

更新賃料変動率*1のエリア別内訳

エリア	賃料変動率	前期比	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア
全体	+2.6%	+1.3pt.	100.0%	+5.1%	-	51% (賃料上昇シェア) / 賃料維持シェア
東京23区	+3.2%	+1.5pt.	73.5%	+5.2%	-	61% (賃料上昇シェア) / 賃料維持シェア
首都圏	+2.7%	+1.4pt.	4.3%	+5.4%	-	51% (賃料上昇シェア) / 賃料維持シェア
札幌	-	-	3.3%	-	-	賃料維持シェア
仙台	+1.7%	+0.6pt.	1.7%	+3.9%	-	44% (賃料上昇シェア) / 賃料維持シェア
名古屋	+0.3%	+0.2pt.	4.6%	+2.9%	-	10% (賃料上昇シェア) / 賃料維持シェア
関西	+1.1%	+0.7pt.	9.1%	+5.8%	-	19% (賃料上昇シェア) / 賃料維持シェア
九州	+1.5%	+0.8pt.	3.5%	+4.8%	-	31% (賃料上昇シェア) / 賃料維持シェア

入替住戸タイプ別

エリア	賃料変動率 (前期比)	契約比率*2	上昇率	下落率	前賃料シェア		
S	全体	+10.4%	+2.2pt.	39.9%	+13.3%	-5.4%	83% (賃料上昇シェア) / 12% (賃料下落シェア)
	東京23区	+14.2%	+2.8pt.	27.9%	+14.9%	-3.6%	96% (賃料上昇シェア) / 2% (賃料下落シェア)
	首都圏	+4.7%	-3.1pt.	3.7%	+7.6%	-4.5%	71% (賃料上昇シェア) / 16% (賃料下落シェア)
	札幌	-1.0%	-5.6pt.	0.5%	+4.2%	-6.5%	40% (賃料上昇シェア) / 42% (賃料下落シェア)
	仙台	-3.7%	-5.3pt.	1.5%	+3.4%	-5.9%	20% (賃料上昇シェア) / 74% (賃料下落シェア)
	名古屋	-4.7%	+0.3pt.	1.5%	+4.5%	-8.1%	20% (賃料上昇シェア) / 69% (賃料下落シェア)
	関西	+1.5%	-0.2pt.	3.8%	+4.4%	-3.5%	58% (賃料上昇シェア) / 29% (賃料下落シェア)
	九州	+9.6%	+1.0pt.	1.0%	+10.9%	-5.6%	89% (賃料上昇シェア) / 2% (賃料下落シェア)
C	全体	+8.9%	+0.4pt.	33.1%	+10.4%	-4.8%	88% (賃料上昇シェア) / 7% (賃料下落シェア)
	東京23区	+10.5%	-0.1pt.	26.5%	+11.1%	-2.8%	95% (賃料上昇シェア) / 3% (賃料下落シェア)
	首都圏	+5.8%	-0.8pt.	0.6%	+6.4%	-	92% (賃料上昇シェア)
	札幌	+2.6%	-2.3pt.	1.6%	+6.1%	-6.4%	64% (賃料上昇シェア) / 21% (賃料下落シェア)
	仙台	+0.6%	-2.5pt.	0.4%	+4.4%	-4.2%	55% (賃料上昇シェア) / 45% (賃料下落シェア)
	名古屋	-3.7%	-1.2pt.	0.9%	+3.0%	-6.2%	21% (賃料上昇シェア) / 70% (賃料下落シェア)
	関西	+3.7%	+0.4pt.	1.7%	+6.6%	-5.3%	67% (賃料上昇シェア) / 14% (賃料下落シェア)
	九州	+4.3%	-1.7pt.	1.4%	+7.7%	-5.8%	66% (賃料上昇シェア) / 13% (賃料下落シェア)
F & L	全体	+12.6%	-1.0pt.	27.0%	+15.2%	-4.4%	86% (賃料上昇シェア) / 10% (賃料下落シェア)
	東京23区	+14.4%	-1.6pt.	20.7%	+15.8%	-2.8%	92% (賃料上昇シェア) / 6% (賃料下落シェア)
	首都圏	+17.7%	-1.7pt.	0.4%	+17.7%	-	100% (賃料上昇シェア)
	札幌	+4.4%	-2.1pt.	1.4%	+7.4%	-3.6%	68% (賃料上昇シェア) / 17% (賃料下落シェア)
	仙台	-0.5%	-5.6pt.	0.3%	+0.6%	-1.3%	26% (賃料上昇シェア) / 49% (賃料下落シェア)
	名古屋	-3.3%	-2.7pt.	1.2%	+3.0%	-5.2%	8% (賃料上昇シェア) / 68% (賃料下落シェア)
	関西	+11.4%	+0.5pt.	2.5%	+14.8%	-12.7%	86% (賃料上昇シェア) / 10% (賃料下落シェア)
	九州	+8.2%	-4.2pt.	0.6%	+10.5%	-1.4%	79% (賃料上昇シェア) / 10% (賃料下落シェア)

*1 期中に新規契約又は更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

*2 一棟賃貸を除くパススルー型物件の入替・更新住戸における前賃料ベースで算出しています。

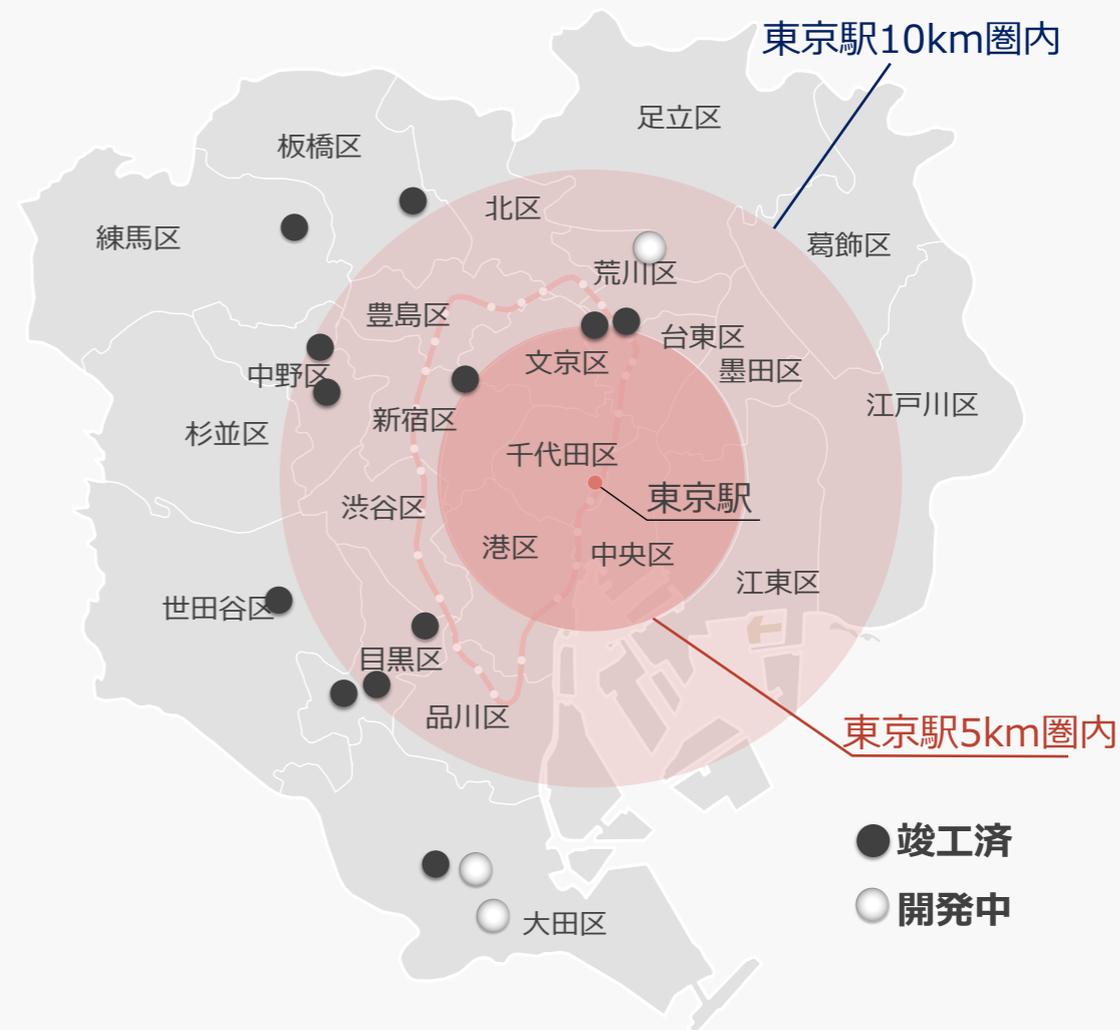
計 **19** 物件 想定規模^{*1} 約 **410** 億円 (竣工済 **289** 億円)

伊藤忠グループによる開発案件

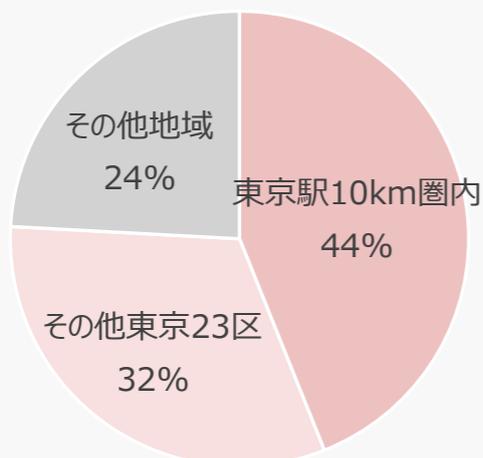
	物件数	総戸数	想定規模 (億円)	竣工済 (億円)
東京駅5km圏内	-	-	-	-
東京駅10km圏内	8	529	180	159
その他東京23区	7	436	130	80
その他地域	4	672	99	49
計	19 物件	1,637 戸	410 億円	289 億円

その他地域とは、東京23区を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の1都3県をいいます。)、政令指定都市及びこれに準ずる都市を指します。

東京23区内における開発案件の所在地

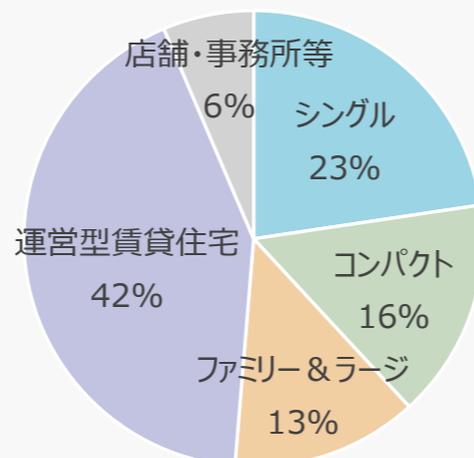


想定規模エリアシェア



東京23区内 **76%**

竣工済タイプシェア



*1 想定規模は、2025年1月31日時点の建築計画等に基づく想定賃貸可能面積 (以下「想定賃貸可能面積」といいます。)に基づき、周辺物件の賃料相場等を用いて本資産運用会社が算出した資産額であり、今後の計画変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により、実際の物件価値とは異なる可能性があります。また、鑑定評価額の合計と同一であるとの保証もありません。なお、本投資法人が当該物件を当該価値相当額で取得できる保証もありません。2025年1月31日時点で本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、今後これらの物件を取得できる保証はありません。

投資対象エリアと投資比率

投資対象エリア	投資比率*1
東京23区	70 ~ 100%
その他地域	0 ~ 30%
首都圏(東京23区を除く)	
政令指定都市及びこれに準ずる都市	

その他地域とは、東京23区を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県をいいます。)、政令指定都市及びこれに準ずる都市を指します。

住戸タイプ	投資比率*2
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%
運営型賃貸住宅*3	投資比率 上限20%

各住戸タイプのいずれかに属する運営型賃貸住宅への投資を、住戸賃貸可能面積全体の20%を上限として行うことができます。

住戸タイプの定義

間取り	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	90㎡超
Studio	S	S	C	C	L	L	L	L
1 Bedroom	S	C	C	C	L	L	L	L
2 Bedroom	S	C	C	F	F	F	F	L
3 Bedroom	-	-	F	F	F	F	F	L
4 Bedroom ~	-	-	-	-	F	F	F	L

Studio 1R、1K
1Bedroom 1DK、1LDK
2Bedroom 2K、2DK、2LDK、1LDK+S等
3Bedroom 3DK、3LDK、2LDK+S等
4Bedroom 4DK、4LDK、3LDK+S等及び居室が5以上あるもの

S = シングル・タイプ
C = コンパクト・タイプ
F = ファミリー・タイプ
L = ラージ・タイプ

主に単身者向けの住戸
 主に単身者及び小規模家族(2~3人)向けの住戸
 主にファミリー向けの住戸
 主に外国人向けの住戸

*1 比率は、取得価格ベースとします。

*2 比率は賃貸可能面積ベースとし、住居の用に供され又は供されることが可能な賃貸面積(「住戸賃貸可能面積」といいます。)に占める各住戸タイプの比率とします。

*3 オペレーターにより、一般的な賃貸住宅とは異なる運営を行う物件をいい、サービス・アパートメント(短期滞在者向けの家具付賃貸住宅をいいます。)、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等をその用途とするものをいいます。

2025年1月末時点

上場来の物件売買実績 (2011年1月期以降)

	取得資産	売却資産
売買物件数	159物件	58物件
取得・売却価格合計	2,387億円	871億円
加重平均NOI利回り	5.5% ^{*1}	4.6% ^{*2}
加重平均築年数 ^{*3}	5.9年	13.7年

シングルタイプが中心

上場来の ユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	運営型 賃貸住宅	その他	合計
東京23区	+3,293	+823	+476	-148	+43	+25	+4,512
首都圏	+563	+27	-104	-	-485	-	+1
政令指定都市等	+1,956	+1,481	+472	+64	+174	+11	+4,158
合計	+5,812	+2,331	+844	-84	-268	+36	+8,671

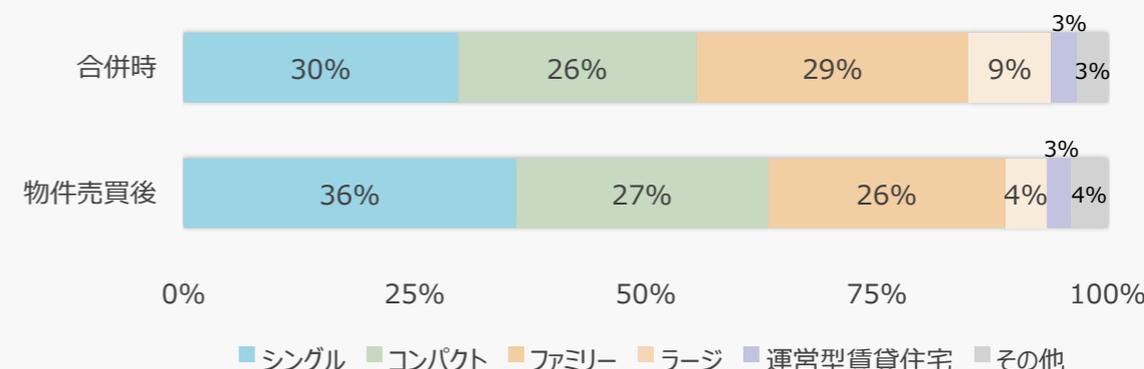
収益力の向上と築年数の低下を実現

	上場時	物件売買後 (2025年1月期)
取得価格NOI利回り	5.2%	5.6% ^{*4}
築年数	21.3年 ^{*5}	17.7年

バランスのとれたソーシング力

上場来 物件取得実績	スポンサー グループ ^{*6}	ブリッジファンド ^{*7}	マーケット	合計
物件数	44物件	42物件	73物件	159物件
取得価格合計	830億円	524億円	1,032億円	2,387億円
取得割合 ^{*8}	34.8%	22.0%	43.2%	100%

住戸タイプ別投資比率(賃貸可能面積ベース)



- *1 取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100で算出しています。
- *2 売却資産の各売却期における実績NOIの合計(年換算) ÷ 取得価格の合計 × 100で算出しています。
- *3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。
- *4 2025年1月期実績年換算NOI ÷ 取得価格 × 100で算出しています。
- *5 上場時保有していた保有資産を2025年1月末まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。
- *6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。
- *7 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。
- *8 取得価格ベースで算出しています。

	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*1
2025年1月期末時点	2 物件	27 億円	0.5 %	163 戸	100 %	6.6 %

取得方針

今後も優良な投資案件を探索

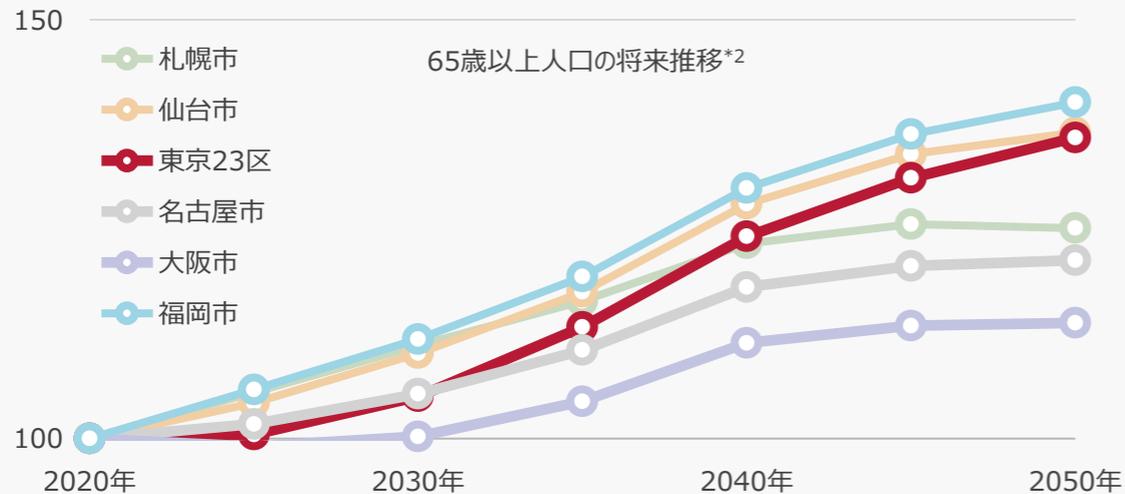
アセットタイプ

将来の賃貸需要が見込めるため、優良な投資対象。
交通利便性等の立地条件は一般賃貸住宅同等の条件を前提。

期待利回り

将来の転用可能性、売却可能性を考慮し、一般賃貸住宅で期待する利回りを一定程度上回る利回り水準を期待。

主要都市で高齢者が増加する見込み



保有物件

S-022 ブランシエール港北2

自立型と介護型居室が併設されており、入居者の状況に合わせて住み替えが可能。
周辺には、公園やウォーキングコースもあり、緑豊かな住環境を提供しています。



S-029 ココファン日吉

日吉本町駅徒歩8分に位置し、デイサービス、訪問介護施設を併設。
店舗区画には、クリニックや薬局が入り、シニア層の多様なニーズに対応しています。



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*1
1	S-022 ブランシエール港北2	神奈川県横浜市	2003/10	6.9%
2	S-029 ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.1%

*1 2025年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 × 100 で算出しています。

*2 出典：国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）

学生向け賃貸住宅の運用

	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*1
2025年1月期末時点	21 物件	251 億円	5.1 % (運営型賃貸住宅：1.7%)	2,146 戸	100 % (賃料保証型契約のため)	5.6 %

運営型賃貸住宅

専用の居室に加え、朝夕の食事を提供するためのキッチンや食堂等のコミュニケーションスペースがある運営型の賃貸マンション

S-036 東京・スチューデントハウス武蔵小杉



	物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*1
1	S-023	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/02	7.3%
2	S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	神奈川県川崎市	2017/01	4.8%
3	R-087	レジディア九大学研都市	福岡県福岡市	2020/03	5.1%
4	R-088	レジディア九産大前	福岡県福岡市	2022/01	5.2%

学生マンション

通常の賃貸マンションと同じ設備を備えた、学生専用の賃貸マンション

R-008 レジディア神戸ポートアイランド



T-153 レジディア志村坂上II



	物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*1
1	T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	5.0%
2	T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.8%
3	T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/02	5.7%
4	T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.0%
5	T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.6%
6	T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.5%
7	T-153	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.8%
8	T-154	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.7%
9	T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.2%
10	T-162	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03	5.3%
11	S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	6.3%
12	S-030	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.6%
13	R-002	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	5.2%
14	R-008	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/09	5.9%
15	R-038	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	7.6%
16	R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	7.1%
17	R-061	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	5.2%

*1 2025年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 × 100 で算出しています。

適切な対策を行うことにより競争力を維持

レジディア芝浦

築 33年

before



after

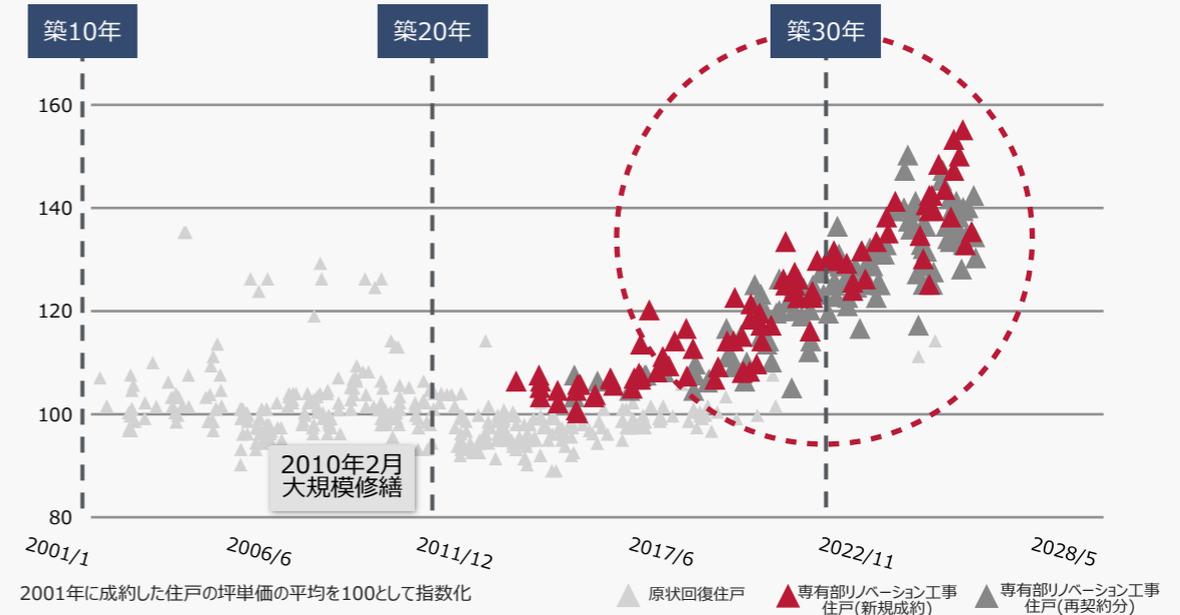


共用部修繕工事
工事費：137百万円



専有部リノベーション
工事費：
4,109千円/戸

工事効果の検証



レジディア吉祥寺

築 30年

before



after

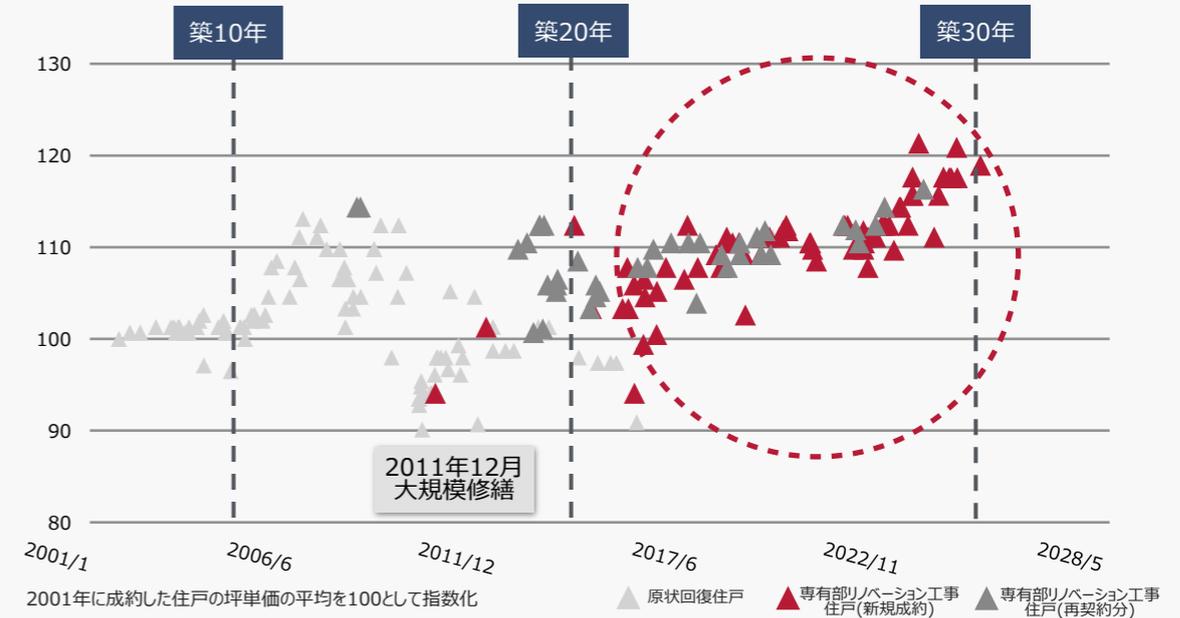


共用部修繕工事
工事費：34百万円



専有部リノベーション
工事費：
3,637千円/戸

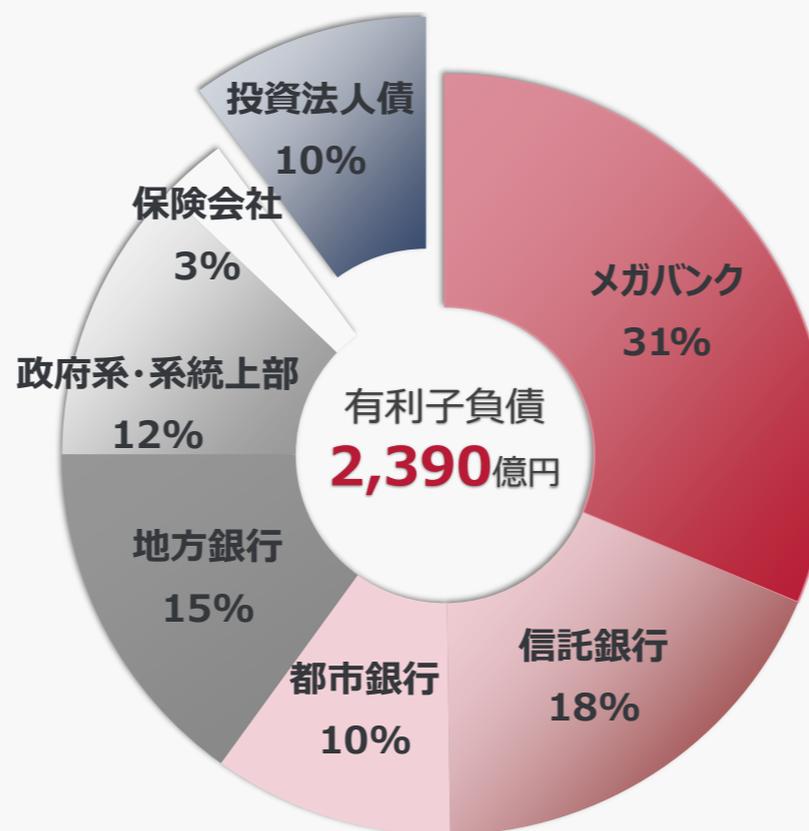
工事効果の検証



多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2025年1月末時点

投資法人債	発行時期	発行期間 (年)	発行額 (億円)
第20回債	2013.11	12	20
第22回債	2015.4	10	20
第24回債	2015.10	10	15
第25回債	2016.6	15	30
第27回債	2017.7	10	30
第28回債 (私募)	2017.11	10	10
第29回債	2018.4	12	15
第30回債	2018.10	10	20
第32回債 (私募)	2019.7	10	30
第33回債	2020.12	15	25
第34回債 (グリーンボンド)	2021.10	10	10
第35回債 (グリーンボンド)	2021.10	15	16
合計			241



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	373	15.6
三井住友信託銀行	278	11.6
みずほ銀行	236	9.9
日本政策投資銀行	146	6.1
三井住友銀行	138	5.8
みずほ信託銀行	131	5.5
りそな銀行	113	4.8
農林中央金庫	85	3.6
福岡銀行	84	3.5
SBI新生銀行	67	2.8
あおぞら銀行	62	2.6
信金中央金庫	58	2.4
山口銀行	50	2.1
西日本シティ銀行	45	1.9
三菱UFJ信託銀行(信託口)	31	1.3
七十七銀行	30	1.3
千葉銀行	30	1.3
伊予銀行	27	1.1
中国銀行	20	0.8
京葉銀行	20	0.8
日本生命保険	20	0.8
太陽生命保険	15	0.6
京都銀行	15	0.6
三井住友海上火災保険	15	0.6
関西みらい銀行	14	0.6
常陽銀行	10	0.4
山形銀行	10	0.4
かんぽ生命保険	10	0.4
住友生命保険	7	0.3
きらぼし銀行	5	0.2
合計 30社	2,149	89.9

信用格付

日本格付研究所(JCR)

AA (安定的)

格付投資情報センター(R&I)

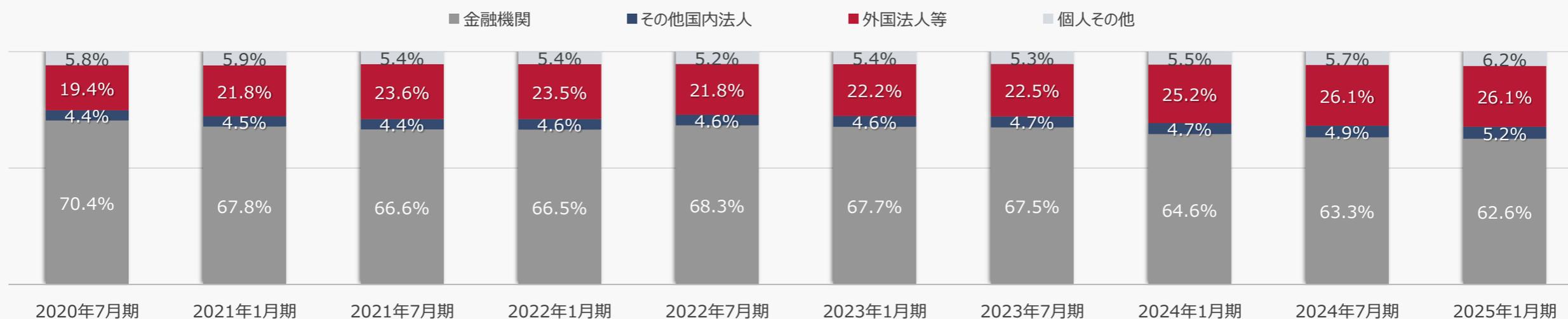
AA- (安定的)

投資主構成

2025年1月期	投資主数		保有口数		
	投資主数	前期末差異	口数	前期末差異	割合
金融機関	187	-6	896,675	-9,771	62.6%
信託銀行	9	-	674,661	-6,243	47.1%
(うち投資信託口)	30	1	485,595	-6,929	33.9%
地方銀行	41	-2	78,000	-77	5.4%
都市銀行	-	-	-	-	-
生命保険	7	-	39,862	4,310	2.8%
損害保険	2	-	1,316	-	0.1%
証券会社	18	-2	49,517	-3,067	3.5%
信用金庫	51	-1	18,632	-2,378	1.3%
その他	59	-1	34,687	-2,316	2.4%
その他国内法人	318	37	74,310	3,594	5.2%
外国法人等	341	-7	373,674	152	26.1%
個人・その他	18,283	1,695	88,341	6,025	6.2%
合計	19,129	1,719	1,433,000	-	100.0%

投資主名(上位10社)	保有口数	保有割合
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	351,467	24.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	222,655	15.5%
野村信託銀行株式会社(投信口)	68,114	4.8%
STICHTING PENSIOEN FONDS ZORG EN WELZIJN	55,528	3.9%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.4%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09	22,840	1.6%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	19,594	1.4%
みずほ証券株式会社	19,504	1.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	17,417	1.2%
明治安田生命保険相互会社	16,067	1.1%
合計	827,986	57.8%

投資口保有割合



マテリアリティと目標

分類	長期ビジョン	関連ポリシー等	マテリアリティ (サステナビリティに関する重要課題)	目標・KPI	関連SDG's	実施施策
E (環境)	気候変動への取組み (脱炭素社会実現に向けた貢献)	環境パフォーマンス データ管理基準	①エネルギー消費量・CO2排出量・ 水消費量・廃棄物排出量の管理と削減	2030年度迄 (2018年度比) ・エネルギー消費量:20% (原単位) 削減 ・CO2排出量 (GHG) SCOPE1-2: 51% (総量) 削減 →2050年度迄にネットゼロ SCOPE3: 対応カテゴリの把握および範囲確定・算定 ・水消費量: 増加させない (共用部) ・廃棄物: リサイクル率65% (専有部工事にかかる排出)		・LED等省エネ機器の導入 ・再生可能エネルギー導入 (非化石証書・グリーン熱証書) ・サプライヤーとの協働
		-	②環境認証・省エネ認証等の取得	・2030年度迄 環境認証・省エネ認証の取得割合 30%以上 (延床面積ベース)		・CASBEE及びDBJ Green Building認証取得 ・BELS取得
		サステナビリティ 調達ポリシー	③ステークホルダーとの環境配慮に係る協働	・サプライヤー宛定期的な研修等及びモニタリング実施 ・新規契約住戸を対象とし、グリーンリース条項を全物件にて締結 ・運用会社社員向け定期的な研修実施		・関係者への啓蒙実施 ・PM会社等に係る定期モニタリング実施
S (社会)	ステークホルダーへの取組み 役職員への取組み	-	①入居者満足度の向上、 テナントとのエンゲージメント	・定期的なテナント満足度調査実施 ・防災マップを全物件に設置 ・希望者全員に防災グッズを無償提供 ・全住戸にサステナビリティガイドを配布 ・全物件でサステナビリティに係る啓蒙実施		・入居者アンケート実施 ・入居者サービスの展開 ・入居者アプリの導入 ・防災マップの掲示 ・防災グッズの配布 ・サステナビリティガイドの配布
		-	②地域社会への貢献	・全物件でAED設備設置を推進 ・寄付型自動販売機の設置推進 ・社員のボランティア活動支援、公益法人等への寄付実施 ・地域活動への参加		・AEDや寄付型自動販売機の設置 ・公益法人等への寄付実施 ・運用会社所在エリアでの清掃活動等実施
		顧客本位の業務 運営に関する基本 方針	③顧客本位の業務運営による 投資主の利益追求	・複数ファンド運用における利益相反管理態勢の整備 ・誠実かつ透明性の高い情報開示を実施 ・運用実績連動型の資産運用報酬体系 設定による投資主の利益追求		・左記同様
		人権ポリシー DEI推進ポリシー	④多様な人材の活用および能力開発	・平均勤続年数: 5年以上 ・従業員に占める女性比率: 30%以上 ・女性管理職比率: 15%超 ・従業員の継続的な能力開発に向け、研修受講開催・受講奨励 や資格取得支援の実施		・公正な採用選考と就職の機会均等維持 ・人材育成およびキャリア形成支援 ・従業員の能力開発研修・資格取得支援実施
健康経営ポリシー DEI推進ポリシー	⑤働きがいのある職場環境の整備	・有給休暇取得率: 70%以上 ・育児、介護休業制度利用による、ライフイベント離職ゼロ ・子の看護休暇利用者割合: 50%以上 ・労働災害発生率: ゼロ ・従業員満足度調査の実施、改善対応		・育児や介護休業とボランティア休暇制度、 時間単位有給制度等の整備 ・健康経営の実践 ・従業員満足度調査の実施、改善対応		
G (ガバナンス)	ガバナンスの強化 持続的事業成長のための リスクマネジメント	各種	①強固なコーポレート・ガバナンス体制	・ガバナンス体制の整備 ・ファンド役員の増員及び女性の登用、女性役員割合25% ・社内コンプライアンス研修の実施および受講率100% ・役員会、取締役会の実効性維持向上		・コンプライアンス委員会や投資委員会の設置 ・サステナビリティ推進委員会や専任部署設置 ・利益相反取引ルールの策定・遵守
		気候変動・ レジリエンスポリシー	②レジリエンス強化	・激甚災害への対応実施 (地震・水災等) ・TCFDへの対応 (気候変動リスク/機会の評価算定) ・CDP/SBTi認証の取得 ・BCP研修を年1回実施		・PML値等によるリスクの把握 ・止水板設置及び浸水センサー導入の検討 ・気候関連リスクと機会および戦略を特定 ・災害対策およびBCP体制の強化

地震リスク

損失率	2.4 %
再調達価格	2,714 億円
損失額	64 億円

経済的損害への対応

2025年1月期末 時点
損害対応可能 資金残高

< **100**億円*1

取得時の検討事項

- 取得物件の個別PML値*2が**20%**を超える場合
→ **地震保険の付保を検討**

テナント向け防災支援

災害時における安全確保の支援、防災意識の醸成化

- 物件の共用部に災害時の避難場所を明示
- 防災グッズの無償提供
- 体験イベント実施
(AED体験、防災グッズ体験・販売、防災DVD視聴等)



*1 2025年1月期末時点の現預金残高(信託含む)から、未払金、預り敷金(信託含む)、2025年1月期の分配金等を控除した後の残高です。
 *2 PML値とは、対象施設あるいは施設群に対し最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年同相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合です。
 *3 法令により定義される、河川整備の基準となる浸水深のことをいいます。(外水氾濫を対象)
 *4 2020年6月に国土交通省から公表された「建築物における電気設備の浸水対策に関するガイドライン」のことをいいます。

水害リスク

計画規模*3にて把握される浸水リスク

浸水深別	物件数	取得価格	賃貸可能戸数
~5m	5 物件	41 億円	262 戸
~3m	46 物件	913 億円	4,437 戸
~0.5m	14 物件	266 億円	1,264 戸
計	65 物件	1,222 億円	5,963 戸

経済的損害への対応



火災保険にて
カバー可能

ガイドライン*4が定める電気設備への対応

対象物件	物件数	対応方法
1F以下に キュービクルあり	7 物件	必要に応じて 浸水対策を実施



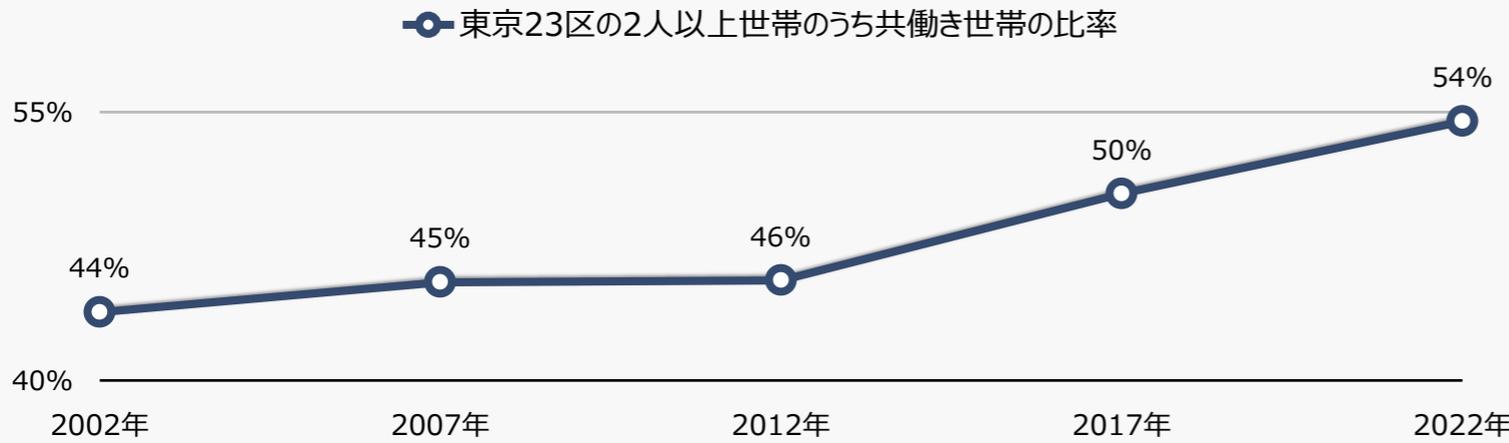
テナントの安全確保への対応

対象物件	物件数	対応方法
2m以上の浸水 1Fに住戸あり	6 物件	上階への避難誘導 浸水センサー等設置

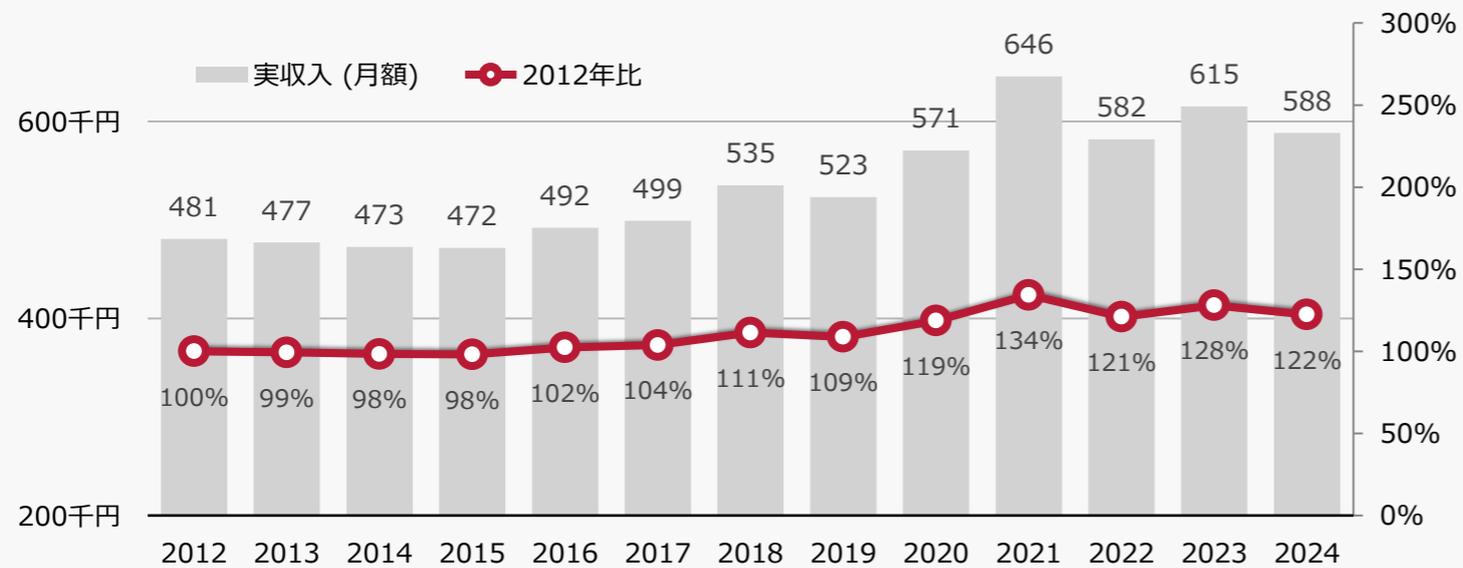


世帯年収、共働き世帯

世帯収入の増加、共働き世帯数の増加が貢献

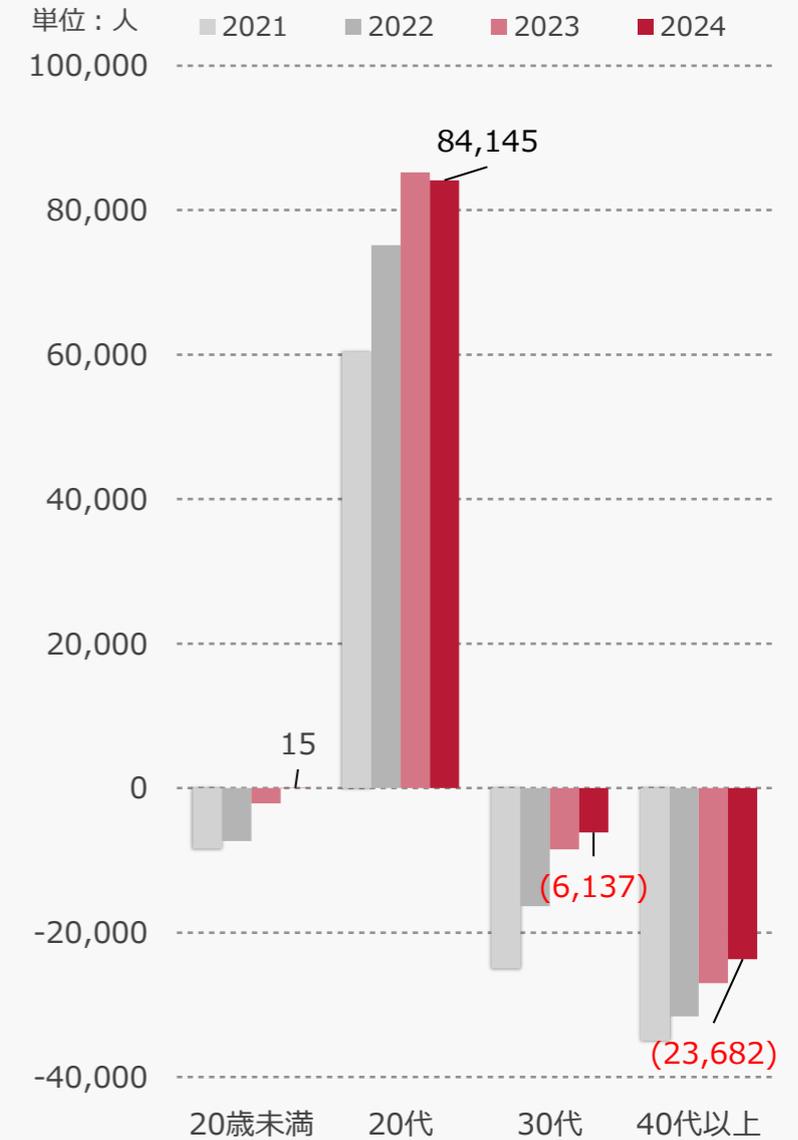


東京23区 勤労者世帯 実収入



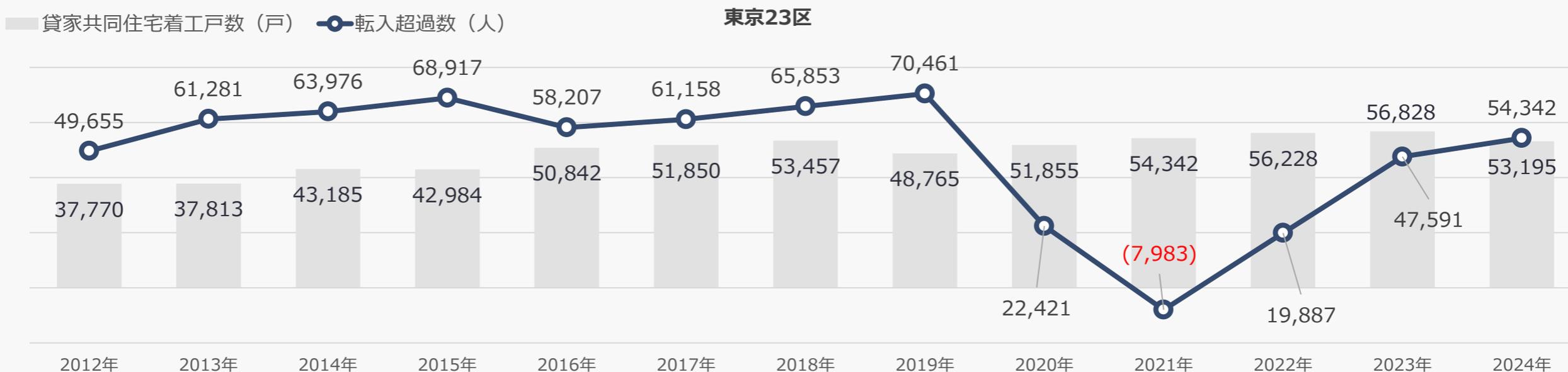
年代別の人口流入

東京23区の人口流入の大半は20代

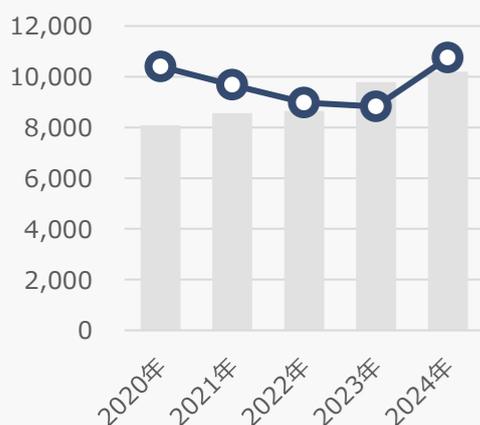


出典：総務省 統計局 就業構造基本調査（2002年、2007年、2012年、2017年、2022年）
 家計調査（2012年、2013年、2014年、2015年、2016年、2017年、2018年、2019年、2020年、2021年、2022年、2023年、2024年）
 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)(月報 2021年・2022年・2023年・2024年)

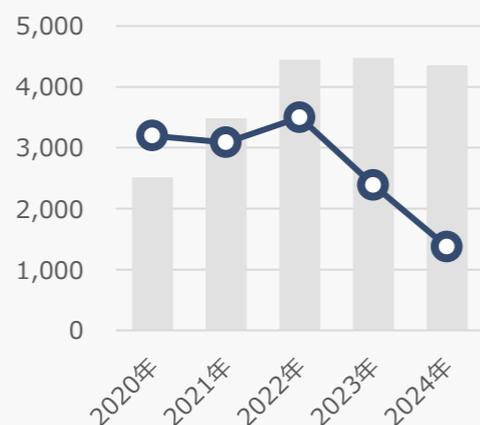
人口増減 及び 貸家共同住宅着工戸数



札幌市



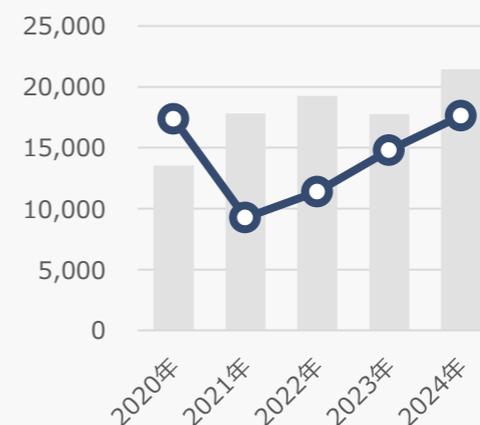
仙台市



名古屋市



大阪市



福岡市



出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)

国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計 第19表(新設住宅) 利用関係別、規模別、住宅の種類別、建て方別/戸数」

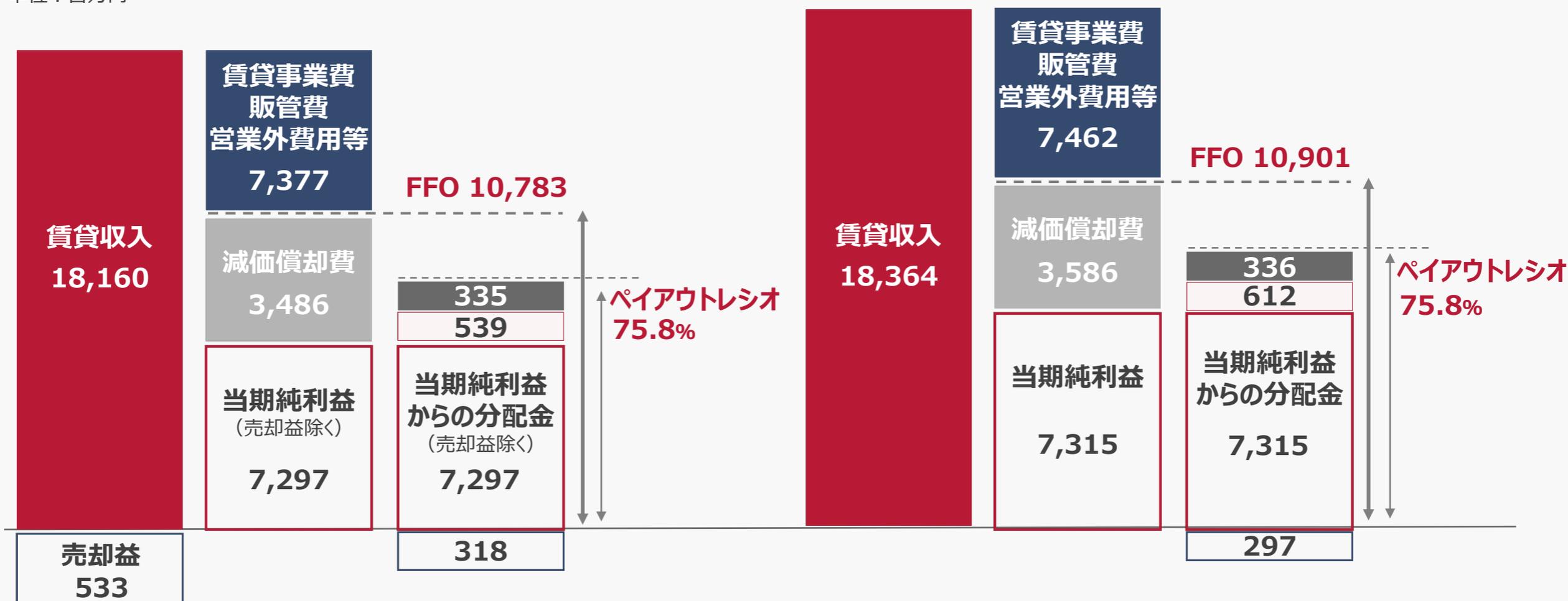
FFOペイアウトレシオ詳細 ^{*1}

2024年7月期

2025年1月期

- 内部留保からの分配
- 積立金の定額取崩し
- 積立金の追加取崩し

単位：百万円

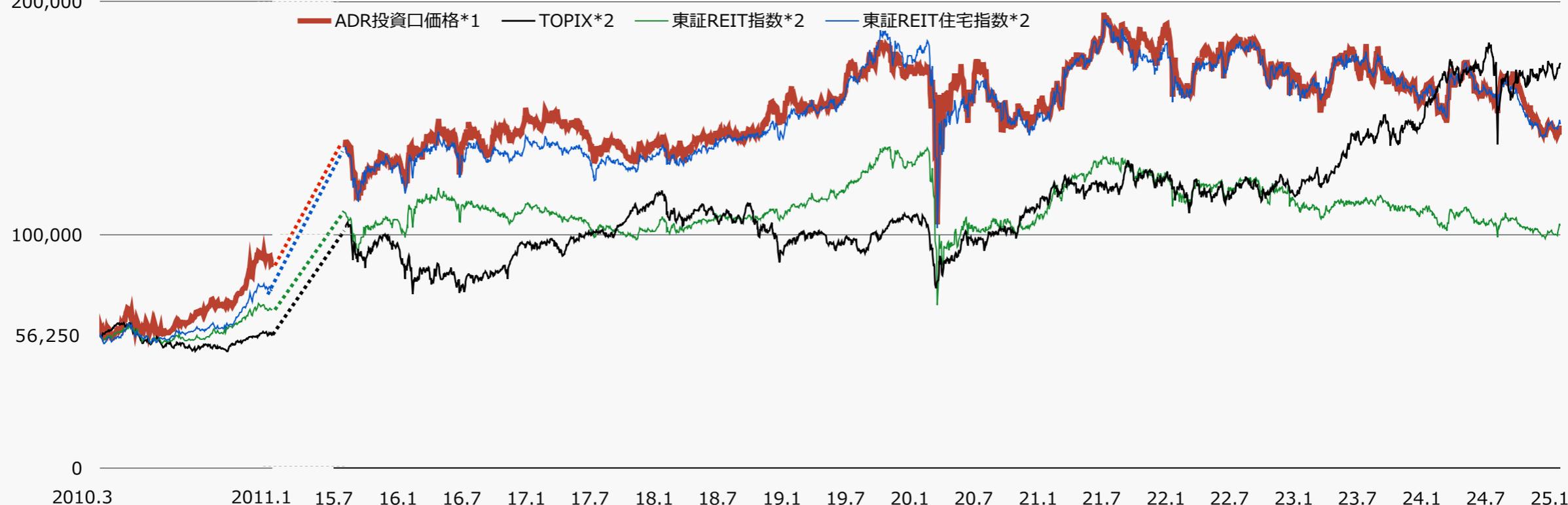


*1 FFOは、当期純利益（但し、不動産等売却損益を除きます。）に当該営業期間の減価償却費を加算した数値を記載しています。
FFOペイアウトレシオは、利益分配金総額（内部留保からの分配を除きます。）をFFOで除した数値としています。

投資口価格・時価総額の推移

主要指標	2011.1末	2020.7末	2021.1末	2021.7末	2022.1末	2022.7末	2023.1末	2023.7末	2024.1末	2024.7末	2025.1末
時価総額	1,688億円	4,722億円	4,293億円	5,172億円	4,688億円	5,082億円	4,397億円	4,799億円	4,657億円	4,513億円	4,095億円
期末終値	172,300円	341,000円	310,000円	373,500円	338,500円	367,000円	317,500円	346,500円	325,000円	315,000円	142,900円
平均売買代金	4.4億円	21.0億円	13.1億円	13.2億円	12.2億円	12.6億円	11.1億円	12.0億円	11.0億円	10.1億円	9.5億円
平均取引出来高	3,247口	6,708口	4,281口	3,811口	3,415口	3,672口	3,243口	3,566口	3,319口	3,142口	3,126口

単位：円
200,000



*1 投資口価格は、2025年2月1日に行った投資口分割（2分割）を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

*2 TOPIX、東証REIT指数及び東証REIT 住宅指数は、2010年3月2日の値を本投資法人の同日の終値とみなして指数化しています。

主要な経営指標等の推移

	単位	2020年7月期	2021年1月期	2021年7月期	2022年1月期	2022年7月期	2023年1月期	2023年7月期	2024年1月期	2024年7月期	2025年1月期
物件数	件	271	271	272	272	277	277	277	283	287	289
取得価格	百万円	456,710	458,596	459,211	462,267	468,785	472,052	472,314	481,991	493,565	495,414
期末帳簿価額	百万円	430,190	431,092	430,031	431,895	437,697	440,317	439,471	448,731	460,278	461,378
期末算定価額	百万円	607,022	619,542	633,071	649,820	672,958	697,659	699,513	713,876	730,730	735,869
含み損益	百万円	176,831	188,449	203,039	217,924	235,260	257,341	260,041	265,144	270,451	274,490
期末賃貸可能面積	m ²	797,152	800,789	802,185	807,051	814,648	824,480	825,254	835,770	846,320	848,209
期中平均稼働率	%	96.7%	95.9%	95.9%	96.2%	96.7%	96.6%	96.5%	96.7%	96.3%	96.0%
NOI	百万円	12,941	12,891	12,928	13,020	13,163	13,307	13,319	13,478	13,686	13,873
取得価格NOI利回り	%	5.7%	5.6%	5.7%	5.6%	5.7%	5.6%	5.7%	5.6%	5.6%	5.6%
減価償却費	百万円	2,798	2,802	2,835	2,865	2,905	2,958	3,369	3,458	3,487	3,586
不動産賃貸事業利益	百万円	10,143	10,088	10,092	10,155	10,258	10,349	9,950	10,020	10,199	10,286
取得価格償却後利回り	%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.2%	4.1%
資本的支出	百万円	1,348	1,508	923	1,463	1,694	1,970	1,888	2,245	2,953	2,753
営業収益	百万円	17,357	17,014	16,884	17,313	17,253	17,868	18,523	18,689	18,694	18,364
不動産等売却損益	百万円	-5	295	-	442	-	511	840	875	533	-
営業利益	百万円	8,294	8,513	8,224	8,710	8,312	8,950	8,800	8,925	8,729	8,249
経常利益	百万円	7,321	7,549	7,294	7,813	7,488	8,074	7,939	8,029	7,831	7,315
当期純利益	百万円	7,320	7,548	7,294	7,812	7,488	8,074	7,939	8,029	7,830	7,315
当期純利益 (不動産等売却損益を除く)	百万円	7,326	7,253	7,294	7,370	7,488	7,562	7,098	7,153	7,297	7,315
FFO	百万円	10,124	10,056	10,129	10,235	10,392	10,520	10,467	10,611	10,783	10,901
総資産額	百万円	457,568	458,579	457,829	459,988	464,898	469,629	471,288	480,599	490,961	491,306
有利子負債総額	百万円	219,588	220,788	220,509	222,709	227,809	231,309	233,309	227,509	237,909	239,009
総資産LTV	%	48.0%	48.1%	48.2%	48.4%	49.0%	49.3%	49.5%	47.3%	48.5%	48.6%
鑑定LTV	%	36.2%	35.6%	34.8%	34.3%	33.9%	33.2%	33.4%	31.9%	32.6%	32.5%
純資産額	百万円	231,225	230,966	230,491	230,562	230,253	231,357	230,784	246,110	245,841	245,060
分配金総額	百万円	7,804	7,756	7,819	7,883	8,013	8,088	8,102	8,454	8,490	8,562
内部留保残高(分配後)	百万円	348	477	287	552	362	683	1,280	1,689	1,905	1,607
発行済投資口数	口	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,385,000	1,433,000	1,433,000	1,433,000
1口当たり純資産*1	円	161,315	161,163	160,774	160,778	160,462	161,204	160,781	165,844	165,632	165,036
1口当たりNAV *1	円	288,991	297,227	307,372	318,125	330,325	347,010	348,536	350,872	354,362	356,586
1口当たり当期純利益	円	5,285	5,450	5,266	5,640	5,406	5,829	5,732	5,662	5,464	5,104
1口当たり調整後EPU	円	-	-	-	-	-	-	5,431	5,340	5,468	5,532
1口当たり分配金	円	5,635	5,600	5,646	5,692	5,786	5,840	5,850	5,900	5,925	5,975
当期純利益 (不動産等売却損益を除く) /口	円	5,289	5,237	5,266	5,321	5,406	5,460	5,125	4,992	5,092	5,104
積立金取崩額(定額) /口	円	242	242	242	242	242	242	242	234	234	234
積立金取崩額(追加) /口	円	-	-	-	-	-	-	306	348	376	427
内部留保からの分配額/口	円	106	117	137	128	137	137	175	325	222	207
1口当たりFFO	円	7,309	7,260	7,313	7,390	7,503	7,596	7,557	7,405	7,525	7,607
FFOペイアウトレシオ (内部留保からの分配額を除く)	%	75.6%	75.5%	75.3%	75.3%	75.3%	75.1%	75.1%	75.3%	75.8%	75.8%
期末投資口価格(終値)	円	341,000	310,000	373,500	338,500	367,000	317,500	346,500	325,000	315,000	142,900
インブランドキャップレート	%	3.9%	4.1%	3.6%	3.8%	3.7%	4.1%	3.9%	4.0%	4.1%	4.4%

*1 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。

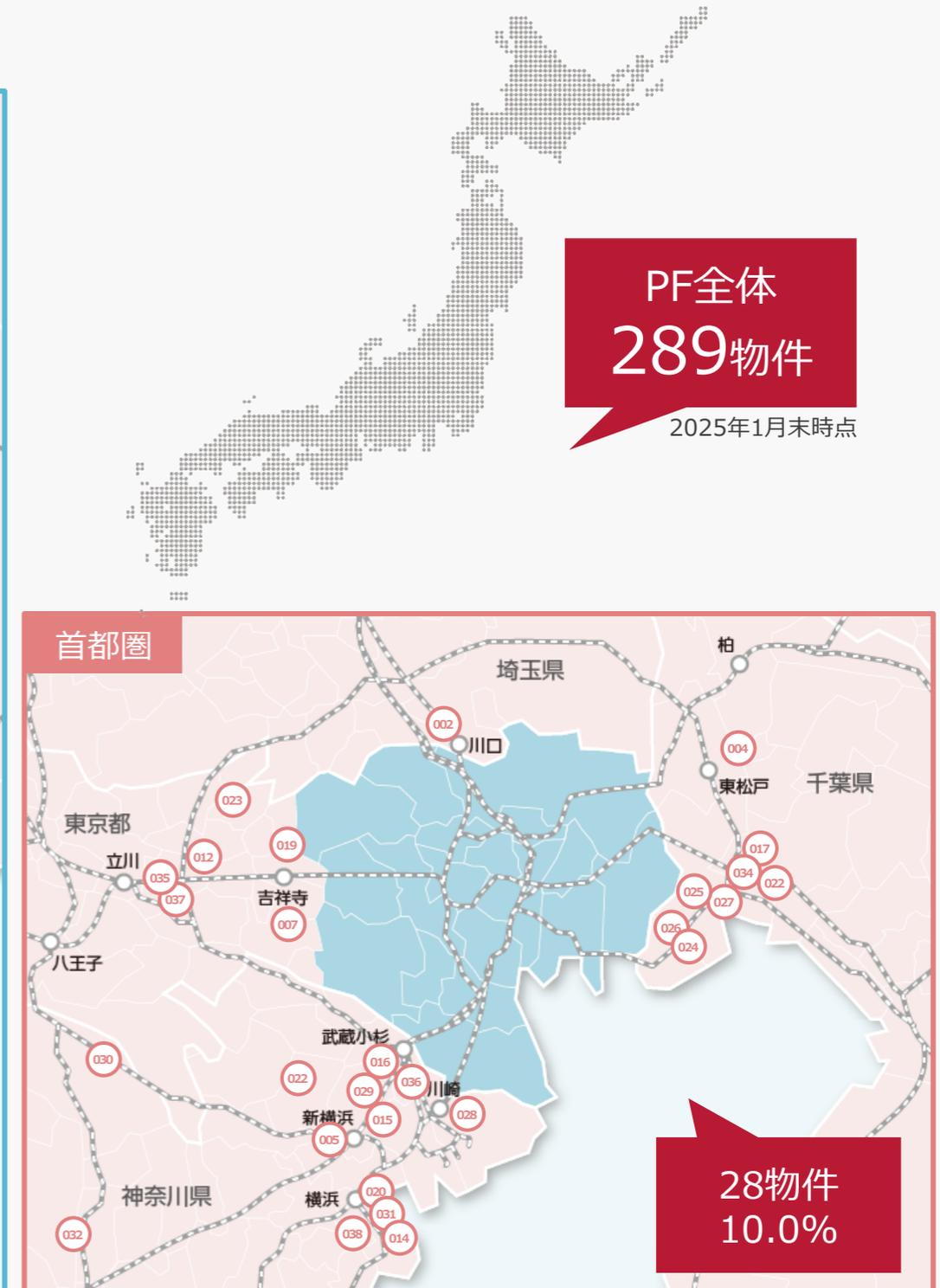
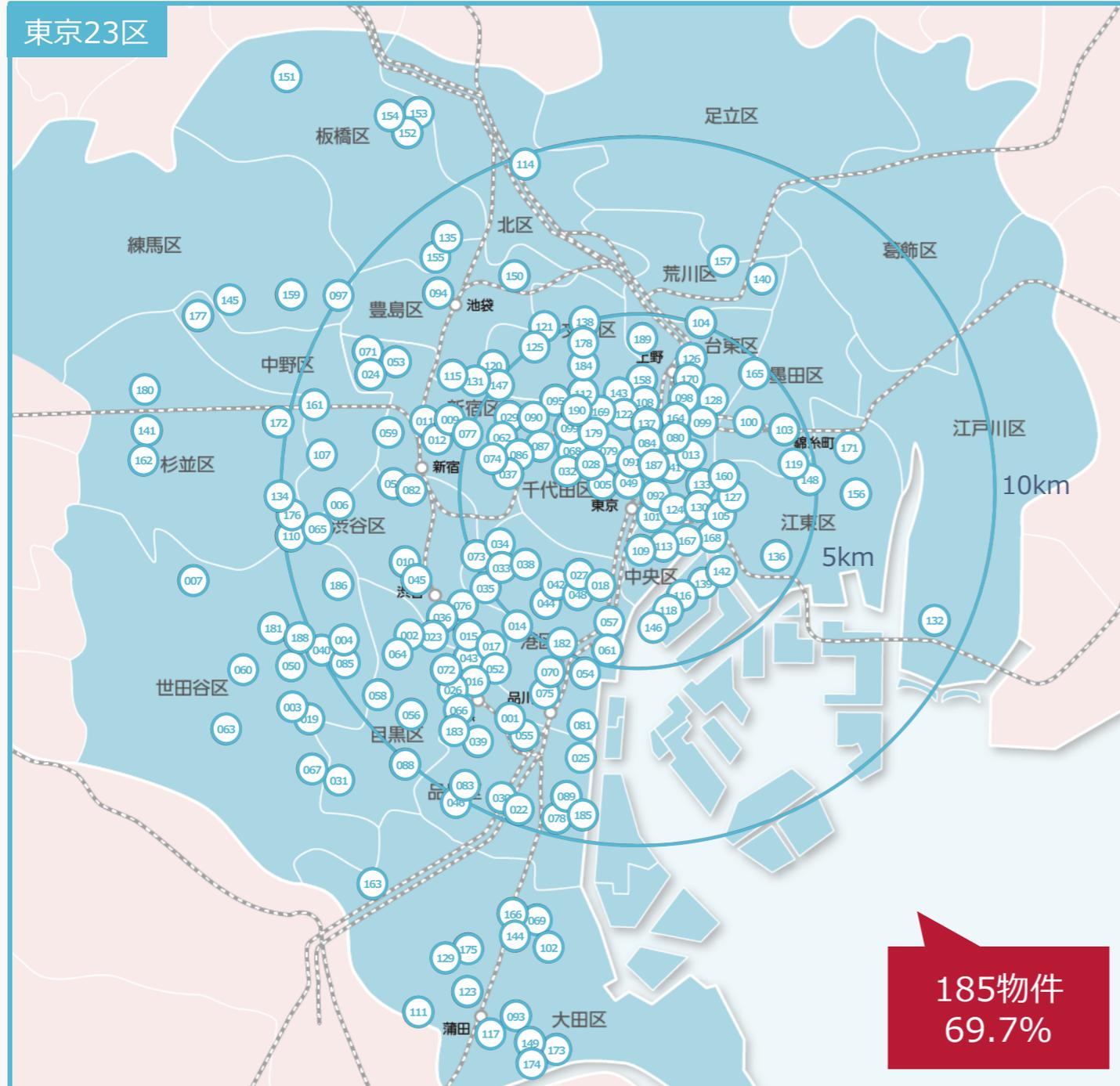
貸借対照表

当期 (2025年1月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	16,637,022
信託現金及び信託預金	8,358,971
営業未収入金	164,312
前払費用	388,710
その他	19,697
貸倒引当金	-1,221
流動資産合計	25,567,494
固定資産	
有形固定資産	
建物	61,927,340
構築物	196,538
機械及び装置	822,751
工具、器具及び備品	311,132
土地	84,672,279
信託建物	123,816,987
信託構築物	451,034
信託機械及び装置	865,375
信託工具、器具及び備品	607,505
信託土地	186,148,619
信託建設仮勘定	31,659
有形固定資産合計	459,851,224
無形固定資産	
信託借地権	1,527,269
その他	270
無形固定資産合計	1,527,539
投資その他の資産	
長期前払費用	875,559
差入保証金	681,946
信託差入保証金	1,112,441
デリバティブ債権	1,617,503
その他	1,074
投資その他の資産合計	4,288,524
固定資産合計	465,667,288
繰延資産	
投資口交付費	2,011
投資法人債発行費	69,715
繰延資産合計	71,727
資産合計	491,306,509

当期 (2025年1月31日)		単位：千円
負債の部		
流動負債		
営業未払金		794,279
短期借入金		2,000,000
1年内償還予定の投資法人債		5,500,000
1年内返済予定の長期借入金		21,300,000
未払金		1,592,244
未払費用		68,945
未払消費税等		952
前受金		89,449
その他		14,940
流動負債合計		31,360,811
固定負債		
投資法人債		18,600,000
長期借入金		191,609,000
預り敷金及び保証金		1,300,791
信託預り敷金及び保証金		3,375,861
固定負債合計		214,885,653
負債合計		246,246,465
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		154,298,439
剰余金		
出資剰余金		53,220,279
任意積立金		
一時差異等調整積立金		26,703,278
任意積立金合計		26,703,278
当期末処分利益又は当期末処理損失 (-)		9,220,543
剰余金合計		89,144,101
投資主資本合計		243,442,540
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		1,617,503
評価・換算差額等合計		1,617,503
純資産合計		245,060,043
負債純資産合計		491,306,509

当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	
営業収益	
貸貸事業収入	18,364,306
営業収益合計	18,364,306
営業費用	
貸貸事業費用	8,077,944
資産運用報酬	1,353,464
資産保管手数料	10,344
一般事務委託手数料	59,132
役員報酬	8,100
租税公課	411,364
貸倒引当金繰入額	1,221
その他営業費用	193,148
営業費用合計	10,114,720
営業利益	8,249,585
営業外収益	
受取利息	16,127
貸倒引当金戻入額	1,518
雑収入	6,480
その他	1,546
営業外収益合計	25,672
営業外費用	
支払利息	667,382
投資法人債利息	86,064
投資口交付費償却	635
投資法人債発行費償却	7,913
融資関連費用	192,362
その他	5,069
営業外費用合計	959,428
経常利益	7,315,829
税引前当期純利益	7,315,829
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	7,315,224
前期繰越利益	1,905,318
当期未処分利益又は当期未処理損失 (-)	9,220,543

当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)		単位：千円
A. 不動産賃貸事業収入		
貸貸事業収入		
貸貸料収入		16,131,911
共益費収入		1,041,080
駐車場収入		477,410
	計	17,650,402
その他収入		
付帯収入		140,947
その他		572,956
	計	713,903
	不動産賃貸事業収入合計	18,364,306
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
公租公課		973,430
管理業務等委託費用		1,320,949
水道光熱費		279,243
修繕費		1,011,135
損害保険料		24,669
信託報酬		83,373
その他貸貸事業費用		798,488
減価償却費		3,586,653
	不動産賃貸事業費用合計	8,077,944
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		10,286,361



Ⓙ : 東京23区

Ⓒ : 首都圏

*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。

ポートフォリオマップ



27物件 8.5%*

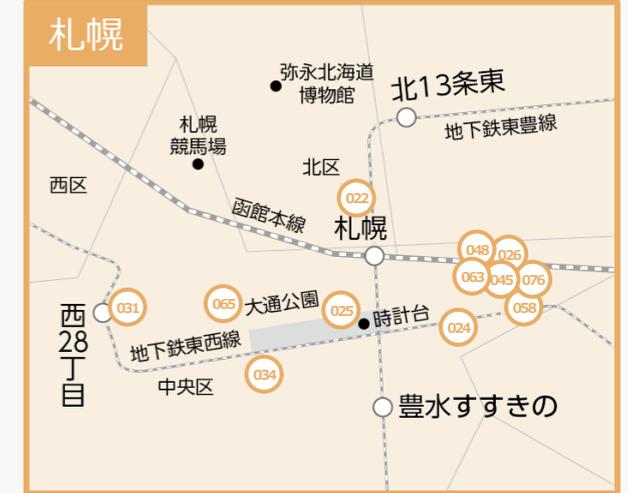
*各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。

(R) : 政令指定都市



1物件 0.1%

12物件
2.5%



10物件
2.1%



1物件 0.8%



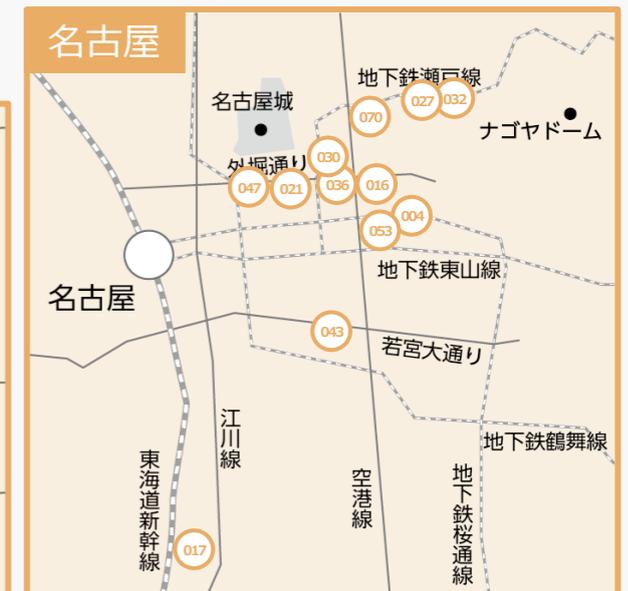
12物件 2.5%



1物件 0.2%



12物件
3.5%



ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-001	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.6%	4,640	2,366	96.1%	4.3%	96.0%
T-002	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.3%	2,770	1,333	107.7%	2.6%	100.0%
T-003	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3	28	1,229	0.2%	1,550	1,146	35.2%	7.3%	93.0%
T-004	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.2%	1,860	1,100	69.0%	3.1%	86.3%
T-005	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	3,240	1,954	65.7%	2.9%	97.9%
T-006	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.2%	1,620	1,078	50.2%	7.3%	100.0%
T-007	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,660	1,001	65.8%	7.0%	96.3%
T-009	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	2009/2	39	750	0.2%	1,220	668	82.5%	4.3%	95.0%
T-010	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8	30	588	0.1%	829	572	44.9%	8.2%	100.0%
T-011	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区	2004/2	54	1,380	0.3%	2,530	1,346	87.9%	4.8%	93.4%
T-012	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8	48	941	0.2%	1,560	897	73.8%	5.3%	98.0%
T-013	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.3%	2,660	1,395	90.5%	4.1%	98.7%
T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,280	860	48.8%	3.1%	97.5%
T-015	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	888	523	69.8%	3.0%	96.1%
T-016	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.1%	866	702	23.2%	6.2%	100.0%
T-017	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.3%	2,620	1,521	72.2%	2.9%	94.0%
T-018	ピアネット汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,670	1,789	49.2%	5.3%	90.7%
T-019	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	450	304	47.6%	8.5%	95.1%
T-022	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,330	890	49.3%	4.3%	95.7%
T-023	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	3,630	2,217	63.7%	3.4%	94.0%
T-024	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.2%	1,790	1,088	64.4%	4.8%	95.2%
T-025	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.4%	2,680	1,803	48.6%	4.0%	96.7%
T-026	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.2%	1,650	1,150	43.4%	6.5%	96.9%
T-027	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	2,140	1,264	69.2%	3.3%	98.4%
T-028	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.2%	1,950	1,136	71.5%	2.8%	87.7%
T-029	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,280	830	54.1%	2.1%	87.4%
T-030	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,630	956	70.4%	4.8%	92.1%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額*1(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-031	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,580	961	64.3%	7.3%	97.1%
T-032	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	3,610	2,121	70.2%	2.3%	96.3%
T-033	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.7%	5,190	3,426	51.5%	3.5%	86.7%
T-034	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.2%	1,980	1,108	78.6%	8.3%	87.5%
T-035	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.4%	9,990	6,343	57.5%	2.8%	96.2%
T-036	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.4%	2,760	1,946	41.8%	4.0%	89.4%
T-037	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.5%	3,920	2,341	67.4%	3.6%	88.9%
T-038	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.7%	6,020	3,459	74.0%	6.8%	95.7%
T-039	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1	358	16,500	3.3%	24,000	14,510	65.4%	1.8%	96.3%
T-040	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.6%	4,350	2,458	77.0%	2.7%	98.2%
T-041	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.3%	2,680	1,479	81.2%	3.4%	96.9%
T-042	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,980	1,372	44.3%	3.2%	86.8%
T-043	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.4%	2,680	1,875	42.9%	7.1%	100.0%
T-044	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.2%	10,700	5,967	79.3%	0.7%	89.7%
T-045	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,950	1,183	64.7%	3.5%	97.4%
T-046	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,940	1,791	64.1%	3.4%	95.3%
T-048	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,370	1,608	47.4%	3.3%	89.6%
T-049	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.2%	1,840	1,151	59.8%	4.9%	88.9%
T-050	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	2,080	1,252	66.1%	4.4%	96.8%
T-051	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,760	1,739	58.6%	10.9%	95.3%
T-052	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,410	843	67.2%	2.8%	81.2%
T-053	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,550	935	65.7%	4.9%	94.5%
T-054	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	0.9%	7,620	4,150	83.6%	2.8%	95.6%
T-055	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,200	856	40.0%	7.9%	100.0%
T-056	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.1%	7,660	5,054	51.5%	7.8%	96.0%
T-057	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	1.9%	16,600	8,699	90.8%	3.6%	93.6%
T-058	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,520	815	86.4%	7.7%	93.4%

*1 期末算定価額には鑑定評価書による評価額又は価格調査報告書による価格を記載しています。

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-059	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	2,410	1,358	77.4%	8.8%	100.0%
T-060	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,500	751	99.5%	10.0%	100.0%
T-061	レジディア芝浦 K A I G A N	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.5%	3,620	2,173	66.6%	4.4%	96.3%
T-062	レジディア市谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8	98	2,070	0.4%	2,990	1,832	63.1%	3.0%	92.0%
T-063	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	2,150	1,456	47.7%	10.3%	97.5%
T-064	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.7%	5,880	3,342	75.9%	2.4%	100.0%
T-065	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	5,950	3,463	71.8%	4.2%	98.0%
T-066	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,900	912	108.2%	2.6%	96.7%
T-067	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	1,110	752	47.5%	5.4%	98.0%
T-068	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1	48	1,240	0.3%	2,410	1,155	108.5%	2.6%	100.0%
T-069	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.3%	2,740	1,488	84.1%	2.2%	99.0%
T-070	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,380	1,390	71.2%	6.7%	100.0%
T-071	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.7%	5,630	3,658	53.9%	A棟 2.9% B棟 2.9% C棟 3.0%	96.1%
T-072	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	2,130	1,188	79.2%	2.7%	80.0%
T-073	アルティコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.3%	2,300	1,701	35.2%	3.9%	100.0%
T-074	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5	90	2,090	0.4%	3,250	1,964	65.5%	3.8%	95.1%
T-075	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,320	927	42.3%	5.4%	100.0%
T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	940	640	46.7%	3.3%	80.6%
T-077	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.1%	1,100	698	57.5%	5.2%	90.0%
T-078	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.2%	1,870	1,143	63.5%	8.7%	100.0%
T-079	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.6%	4,810	3,127	53.8%	2.4%	94.6%
T-080	レジディア神田岩本町Ⅱ	東京都千代田区	2007/4	48	1,280	0.3%	2,160	1,272	69.7%	2.8%	95.7%
T-081	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,570	953	64.7%	4.0%	94.8%
T-082	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	1,190	888	34.0%	8.4%	88.2%
T-083	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,320	899	46.7%	3.9%	97.8%
T-084	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	2015/3	28	821	0.2%	1,290	808	59.6%	4.1%	92.8%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-085	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	43	1,159	0.2%	1,650	1,139	44.7%	4.1%	91.5%
T-086	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区	2007/9	57	1,915	0.4%	2,550	1,953	30.5%	3.8%	95.2%
T-087	レジディア市谷砂土原	東京都新宿区	2008/2	28	4,085	0.8%	5,750	4,220	36.2%	7.3%	86.9%
T-088	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.3%	2,570	1,679	53.1%	6.4%	98.4%
T-089	レジディア南品川Ⅱ	東京都品川区	2015/10	83	2,120	0.4%	2,980	2,157	38.1%	9.4%	98.1%
T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	東京都新宿区	2016/8	23	1,110	0.2%	1,720	1,134	51.6%	4.3%	96.6%
T-091	レジディア大手町北	東京都千代田区	2019/3	39	1,520	0.3%	2,000	1,542	29.6%	3.2%	100.0%
T-092	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	3,580	1,520	135.5%	3.3%	99.2%
T-093	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.5%	4,410	1,980	122.6%	4.7%	95.8%
T-094	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	2,360	1,395	69.1%	7.1%	96.8%
T-095	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.3%	3,020	1,604	88.3%	4.6%	94.0%
T-096	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	2,010	941	113.5%	2.9%	96.9%
T-097	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	1993/3	94	953	0.2%	1,170	847	38.0%	9.2%	97.9%
T-098	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.6%	5,120	2,751	86.1%	2.1%	100.0%
T-099	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/1	70	1,623	0.3%	2,610	1,532	70.3%	3.6%	93.4%
T-100	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,780	881	101.9%	9.1%	88.0%
T-101	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/1	137	3,180	0.6%	5,550	2,896	91.6%	4.6%	95.8%
T-102	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,620	1,674	56.5%	3.8%	98.9%
T-103	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.8%	6,200	3,943	57.2%	7.2%	97.2%
T-104	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,210	820	47.4%	7.7%	96.6%
T-105	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	3,280	1,773	85.0%	5.3%	93.0%
T-107	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	647	320	101.9%	3.8%	96.6%
T-108	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3	63	1,010	0.2%	1,540	883	74.4%	5.3%	96.9%
T-109	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,600	1,289	101.6%	3.4%	94.9%
T-110	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,470	1,745	41.5%	6.9%	94.9%
T-111	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,820	1,062	71.3%	5.9%	97.0%
T-112	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	920	562	63.5%	3.5%	100.0%

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-113	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	3,180	1,818	74.9%	4.0%	95.4%
T-114	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,160	709	63.4%	3.2%	100.0%
T-115	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,460	984	48.3%	2.3%	97.8%
T-116	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,630	1,012	61.1%	6.8%	100.0%
T-117	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	2,050	1,321	55.1%	4.0%	95.3%
T-118	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,720	2,311	60.9%	3.8%	95.3%
T-119	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	3,540	2,130	66.2%	4.7%	97.0%
T-120	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.7%	5,880	2,888	103.6%	4.7%	95.6%
T-121	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.1%	1,190	631	88.5%	5.0%	96.6%
T-122	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,820	941	93.4%	6.9%	95.3%
T-123	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	542	337	60.6%	8.5%	97.1%
T-124	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3	25	557	0.1%	1,080	503	114.5%	5.6%	95.2%
T-125	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4	45	1,440	0.3%	2,230	1,371	62.6%	4.1%	94.8%
T-126	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,340	788	69.9%	5.4%	97.6%
T-127	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	2,040	1,312	55.5%	4.5%	93.3%
T-128	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,850	1,687	68.9%	3.0%	97.1%
T-129	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,710	1,149	48.8%	5.0%	96.6%
T-130	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	2,390	1,214	96.8%	3.9%	97.2%
T-131	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.3%	11,300	5,618	101.1%	2.6%	99.0%
T-132	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.1%	847	593	42.7%	7.0%	100.0%
T-133	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.1%	9,300	4,990	86.4%	2.4%	97.9%
T-134	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2	194	3,834	0.8%	7,580	3,464	118.8%	4.3%	97.1%
T-135	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,480	774	91.1%	8.6%	100.0%
T-136	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	3,500	1,725	102.8%	7.2%	97.4%
T-137	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12	52	1,129	0.2%	1,940	1,008	92.3%	4.4%	96.9%
T-138	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	3,650	2,264	61.2%	3.5%	97.7%
T-139	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.5%	4,470	2,253	98.4%	4.0%	97.2%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-140	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.5%	4,580	2,203	107.8%	5.3%	98.6%
T-141	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.3%	3,170	1,748	81.3%	4.5%	95.1%
T-142	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,690	969	74.3%	7.6%	86.8%
T-143	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.4%	3,900	2,053	89.9%	4.2%	94.3%
T-144	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.2%	1,900	1,100	72.7%	1.8%	98.7%
T-145	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,480	942	57.0%	4.5%	94.6%
T-146	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	3,290	1,668	97.2%	4.9%	81.7%
T-147	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	3,810	2,148	77.3%	4.0%	95.6%
T-148	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	1,030	647	59.2%	9.6%	100.0%
T-149	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,490	954	56.1%	3.5%	92.4%
T-150	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.7%	14,200	7,006	102.7%	アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%	94.4%
T-151	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	696	490	42.0%	4.8%	100.0%
T-152	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	811	576	40.6%	3.4%	100.0%
T-153	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.2%	1,620	1,079	50.0%	5.6%	100.0%
T-154	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	596	460	29.4%	5.4%	100.0%
T-155	レジディア池袋ウエスト	東京都豊島区	2007/10	72	1,115	0.2%	1,710	1,025	66.8%	3.0%	96.8%
T-156	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,860	1,172	58.7%	6.1%	93.2%
T-157	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.2%	1,560	1,122	39.0%	3.2%	100.0%
T-158	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2	71	1,700	0.3%	2,460	1,799	36.7%	3.8%	98.5%
T-159	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	718	481	49.2%	3.9%	100.0%
T-160	レジディア東日本橋	東京都中央区	2006/4	22	378	0.1%	572	379	50.6%	5.8%	100.0%
T-161	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	1,010	670	50.6%	4.1%	87.2%
T-162	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	620	462	34.1%	5.1%	100.0%
T-163	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,710	1,307	30.8%	4.4%	96.6%
T-164	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,470	956	53.7%	5.1%	88.9%

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
T-165	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,470	844	74.0%	3.5%	95.0%
T-166	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	2,110	1,357	55.5%	3.1%	95.7%
T-167	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区	2014/4	77	1,975	0.4%	3,170	1,933	64.0%	3.8%	96.9%
T-168	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区	2008/3	55	1,833	0.4%	2,940	1,774	65.7%	3.7%	98.3%
T-169	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.3%	2,550	1,623	57.1%	4.7%	96.0%
T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	0.9%	7,150	4,528	57.9%	1.9%	98.6%
T-171	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.6%	4,160	2,941	41.4%	5.9%	94.7%
T-172	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	2,090	1,359	53.8%	3.9%	94.1%
T-173	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,990	2,275	31.4%	6.4%	99.2%
T-174	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	4,350	3,256	33.6%	4.7%	99.4%
T-175	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区	2016/9	42	1,074	0.2%	1,500	1,080	38.8%	5.4%	96.0%
T-176	レジディア笹塚Ⅲ	東京都杉並区	2019/2	44	1,361	0.3%	1,890	1,391	35.9%	4.3%	92.6%
T-177	レジディア中野富士見台	東京都中野区	2010/3	97	1,684	0.3%	2,140	1,796	19.2%	6.7%	96.9%
T-178	レジディア文京小石川	東京都文京区	2018/2	19	694	0.1%	895	741	20.7%	7.3%	100.0%
T-179	レジディア神田淡路町	東京都千代田区	2015/12	28	1,490	0.3%	1,690	1,523	11.0%	5.3%	100.0%
T-180	レジディア荻窪Ⅲ	東京都杉並区	2016/1	58	2,388	0.5%	2,820	2,439	15.6%	4.6%	96.6%
T-181	レジディア世田谷若林	東京都世田谷区	1998/3	42	1,100	0.2%	1,390	1,224	13.5%	9.7%	90.9%
T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	東京都港区	2015/8	27	1,009	0.2%	1,130	1,038	8.8%	2.8%	94.8%
T-183	レジディア目黒Ⅳ	東京都目黒区	2016/1	51	1,853	0.4%	2,110	1,899	11.1%	3.2%	100.0%
T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	東京都文京区	2016/9	43	1,772	0.4%	2,000	1,821	9.8%	3.5%	100.0%
T-185	レジディア品川シーサイド	東京都品川区	2018/3	107	3,315	0.7%	3,670	3,412	7.6%	5.7%	97.7%
T-186	シェアプレイス下北沢	東京都世田谷区	2021/9	43	694	0.1%	782	718	8.8%	9.0%	100.0%
T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	東京都千代田区	2016/11	35	1,279	0.3%	1,460	1,323	10.3%	5.8%	100.0%
T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区	2017/5	49	2,016	0.4%	2,320	2,084	11.3%	3.2%	95.1%
T-189	レジディア千駄木	東京都台東区	2017/10	50	2,912	0.6%	3,310	3,014	9.8%	6.4%	96.1%
T-190	レジディア文京本郷Ⅳ	東京都文京区	2018/1	38	2,252	0.5%	2,510	2,327	7.8%	4.9%	100.0%
S-002	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	893	681	31.0%	5.5%	100.0%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
S-004	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,530	907	68.6%	4.6%	100.0%
S-005	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,620	1,594	64.3%	5.6%	94.7%
S-007	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.2%	1,390	983	41.3%	5.0%	100.0%
S-012	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	747	444	68.0%	2.9%	97.0%
S-014	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.3%	2,030	1,403	44.6%	8.4%	96.9%
S-015	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	1,030	662	55.4%	5.3%	100.0%
S-016	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.3%	2,330	1,409	65.4%	7.2%	97.2%
S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,820	2,365	61.5% Ⅰ 3.6% Ⅱ 3.4%		93.2%
S-019	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	2,140	1,376	55.5%	9.1%	95.9%
S-020	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	2.8%	16,500	10,245	61.1%	4.5%	100.0%
S-022	ブランシエール港北2	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.3%	2,360	1,565	50.8%	6.4%	100.0%
S-023	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	91	810	0.2%	1,300	680	91.0%	7.7%	100.0%
S-024	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9	146	2,115	0.4%	3,240	1,880	72.3%	6.7%	98.3%
S-025	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,280	789	62.2%	6.6%	98.8%
S-026	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,270	779	62.8%	7.5%	98.6%
S-027	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	1,170	726	61.0%	6.1%	98.7%
S-028	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.3%	2,670	1,572	69.8%	4.7%	97.3%
S-029	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,180	852	38.4%	7.5%	100.0%
S-030	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/5	111	1,050	0.2%	1,420	1,020	39.1%	6.8%	100.0%
S-031	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.1%	1,130	705	60.1%	11.5%	93.2%
S-032	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	799	581	37.4%	11.0%	94.3%
S-033	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	842	636	32.3%	5.0%	100.0%
S-034	レジディア船橋Ⅳ	千葉県船橋市	2008/10	43	567	0.1%	674	581	16.0%	5.2%	100.0%
S-035	レジディア国立Ⅱ	東京都国立市	2015/9	29	795	0.2%	938	845	11.0%	3.3%	97.4%
S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	神奈川県川崎市	2017/1	390	5,835	1.2%	6,320	6,052	4.4%	6.6%	100.0%
S-037	レジディア国立	東京都国立市	2017/9	54	1,260	0.3%	1,350	1,313	2.7%	4.1%	95.0%

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
S-038	レジディア横濱大通り公園	神奈川県横浜市	2021/3	19	589	0.1%	665	638	4.2%	14.2%	78.7%
R-002	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.3%	1,900	1,352	40.5%	10.9%	100.0%
R-004	レジディア東桜	愛知県名古屋	2006/2	91	1,290	0.3%	1,550	990	56.5%	3.4%	95.4%
R-008	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9	404	3,740	0.8%	5,190	3,044	70.5%	サウス棟センター棟 6.8% ノース棟 6.7%	100.0%
R-010	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3	155	1,220	0.2%	1,620	1,137	42.4%	3.4%	93.8%
R-011	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,210	750	61.2%	8.3%	95.0%
R-012	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.4%	3,410	1,811	88.2%	3.2%	95.0%
R-013	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,020	795	28.2%	2.4%	94.5%
R-014	レジディア靱公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.2%	1,750	1,070	63.5%	6.6%	97.7%
R-015	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	3,120	1,724	80.9%	9.9%	96.1%
R-016	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,370	1,983	69.9%	3.5%	94.2%
R-017	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,640	1,008	62.7%	3.9%	100.0%
R-019	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,260	808	55.9%	4.9%	98.2%
R-020	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	436	277	57.1%	2.7%	94.9%
R-021	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.1%	899	536	67.5%	5.0%	95.2%
R-024	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.3%	2,430	1,560	55.7%	0.9%	95.8%
R-025	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,730	1,326	30.5%	1.1%	94.1%
R-026	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.2%	1,640	1,016	61.3%	1.4%	93.3%
R-027	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	1,020	685	48.8%	4.1%	97.1%
R-029	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.1%	759	653	16.1%	13.5%	100.0%
R-030	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.7%	4,970	3,322	49.6%	3.1%	94.9%
R-031	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2	56	1,050	0.2%	1,370	875	56.5%	1.2%	96.9%
R-032	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	974	672	44.8%	3.9%	96.7%
R-034	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	3,340	1,707	95.6%	0.9%	98.0%
R-035	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,810	991	82.5%	7.5%	94.8%
R-036	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	961	588	63.3%	4.8%	98.6%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-037	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	841	440	90.8%	2.5%	100.0%
R-038	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	781	418	86.6%	2.8%	100.0%
R-039	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	2,290	1,253	82.7%	8.7%	93.9%
R-040	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,690	908	86.1%	7.8%	97.7%
R-041	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,540	922	66.9%	4.8%	93.8%
R-042	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,510	1,994	76.0%	2.6%	98.1%
R-043	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.2%	1,690	1,026	64.6%	3.6%	99.2%
R-044	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	4,050	2,306	75.6%	3.6%	91.4%
R-045	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,270	905	40.2%	1.1%	94.7%
R-046	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2	97	1,921	0.4%	2,850	1,743	63.5%	9.1%	99.0%
R-047	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,190	842	41.3%	2.8%	93.4%
R-048	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,420	1,405	72.2%	0.7%	98.4%
R-049	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.2%	1,910	1,103	73.1%	8.9%	100.0%
R-050	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,330	781	70.3%	12.4%	96.2%
R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	6,410	3,264	96.4%	7.1%	94.6%
R-052	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.3%	2,240	1,602	39.7%	2.3%	95.6%
R-053	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,920	2,729	43.6%	3.1%	96.0%
R-054	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,990	1,692	76.6%	EAST 2.6% WEST 2.7%	91.9%
R-055	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,580	960	64.5%	5.8%	93.2%
R-056	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,870	974	91.9%	2.3%	97.5%
R-057	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	960	490	95.6%	2.1%	97.2%
R-058	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1	85	1,062	0.2%	1,550	910	70.1%	1.1%	100.0%
R-059	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.5%	4,100	2,558	60.3%	6.2%	98.7%
R-060	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,040	728	42.7%	1.7%	100.0%
R-061	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/3	23	227	0.0%	331	222	48.8%	14.1%	100.0%
R-062	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市	2006/3	103	1,083	0.2%	1,470	1,118	31.5%	2.4%	100.0%

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-063	レジディア北二条イーストⅡ	北海道札幌市	2007/2	51	538	0.1%	722	478	50.9%	1.2%	100.0%
R-064	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	639	456	40.0%	6.1%	98.4%
R-065	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	618	419	47.2%	1.4%	98.3%
R-066	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.2%	1,600	1,045	53.0%	3.4%	97.7%
R-067	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.2%	1,650	1,063	55.2%	4.5%	95.6%
R-068	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	2,050	1,285	59.4%	1.8%	98.4%
R-069	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,260	746	68.8%	2.3%	96.8%
R-070	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,100	867	26.7%	4.4%	95.3%
R-072	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/3	90	1,430	0.3%	1,880	1,448	29.8%	5.2%	100.0%
R-073	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	0.4%	2,580	2,124	21.4%	5.2%	98.8%
R-074	レジディア札幌駅ノース	北海道札幌市	2003/2	46	679	0.1%	697	756	-7.8%	1.5%	98.0%
R-075	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	876	659	32.7%	5.9%	91.9%
R-076	レジディア北二条イーストⅢ	北海道札幌市	2007/10	40	420	0.1%	427	413	3.3%	1.2%	95.0%
R-077	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	713	676	5.4%	8.9%	100.0%
R-078	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市	2006/2	63	740	0.1%	745	728	2.3%	2.7%	96.5%
R-079	レジディア仙台上杉	宮城県仙台市	2019/3	92	1,409	0.3%	1,800	1,438	25.1%	2.4%	94.9%
R-080	レジディア城北公園通	大阪府大阪市	2009/3	62	1,220	0.2%	1,440	1,272	13.2%	8.7%	98.3%
R-081	レジディア京都壬生	京都府京都市	2005/2	45	614	0.1%	685	659	3.8%	12.1%	100.0%
R-082	レジディア西天満	大阪府大阪市	1999/4	80	2,950	0.6%	3,340	3,289	1.5%	5.9%	95.0%
R-083	レジディア博多東	福岡県福岡市	2007/3	63	845	0.2%	926	905	2.3%	3.4%	100.0%
R-084	レジディア甲東園	兵庫県西宮市	2015/7	31	500	0.1%	532	539	-1.5%	4.8%	100.0%
R-085	レジディア玉造	大阪府大阪市	2015/3	50	1,920	0.4%	2,090	2,056	1.6%	8.7%	98.0%
R-086	レジディア熊本辛島	熊本県熊本市	2007/2	308	4,000	0.8%	4,110	4,243	-3.1%	9.5%	94.1%
R-087	レジディア九大学研都市	福岡県福岡市	2020/3	94	1,048	0.2%	1,210	1,114	8.5%	4.9%	100.0%
R-088	レジディア九産大前	福岡県福岡市	2022/1	80	806	0.2%	920	859	7.1%	2.6%	100.0%
289物件				22,907	495,414	100.0%	735,869	461,378	59.5%	2.4%	96.3%

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	含み損益率
T 東京23区	185	12,799	345,474	69.7%	532,419	324,533	64.1%
S 首都圏	28	2,662	49,357	10.0%	63,638	43,297	47.0%
R 政令指定都市等	76	7,446	100,583	20.3%	139,812	93,547	49.5%
合計	289	22,907	495,414	100.0%	735,869	461,378	59.5%



伊藤忠リート・マネジメント株式会社 ITOCHU REIT Management Co., Ltd.

2025年3月17日現在

所在地： 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17階

代表者： 代表取締役社長 東海林 淳一

資本金の額： 3億円

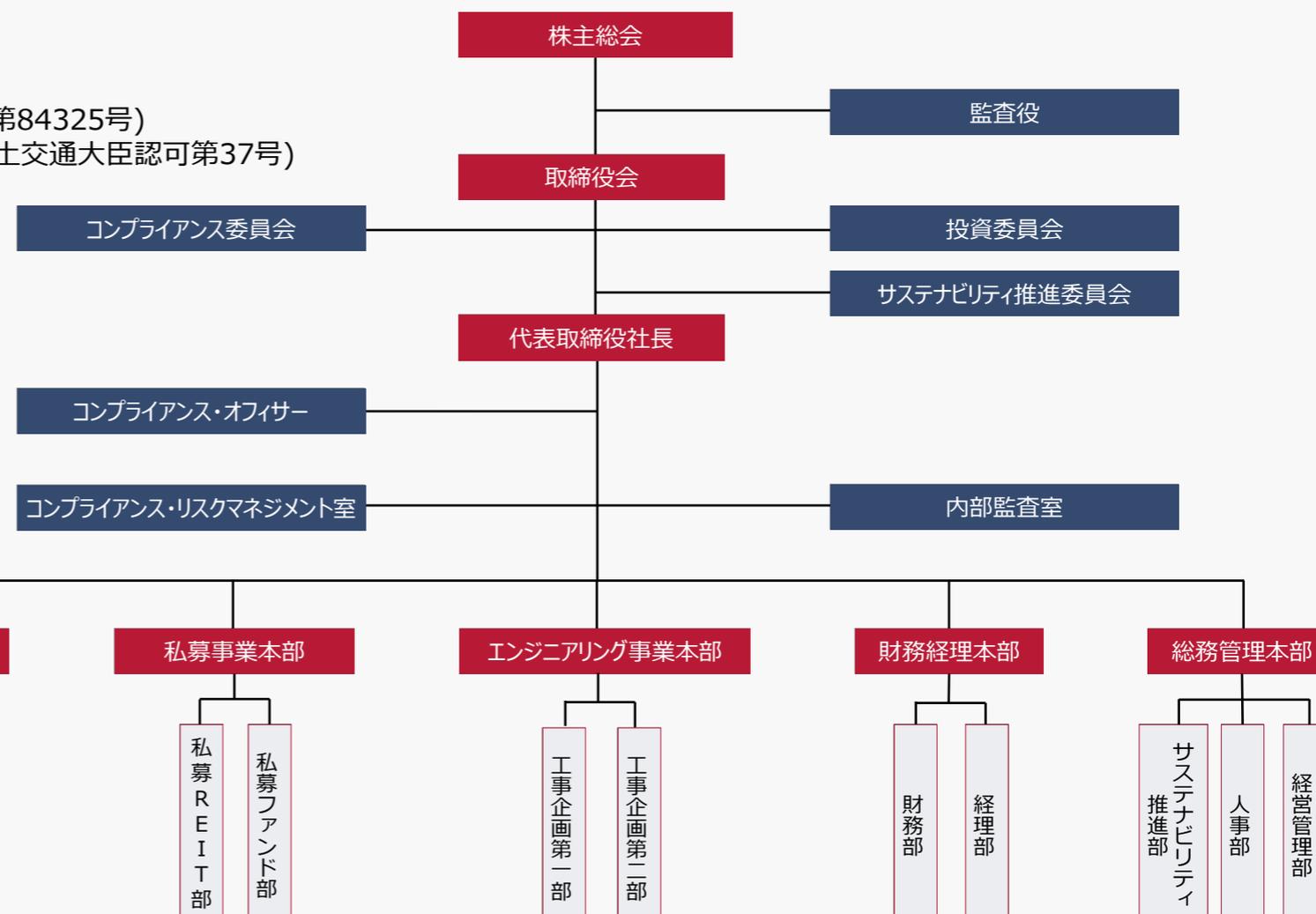
事業内容： 投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業

役職員数： 102名

登録・認可等： 宅地建物取引業者免許取得(免許番号：東京都知事(4)第84325号)
宅建業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号：国土交通大臣認可第37号)
金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第309号)
一級建築士事務所登録(東京都知事登録 第58856号)

加入協会： 一般社団法人 投資信託協会
一般社団法人 第二種金融商品取引業協会
一般社団法人 日本投資顧問業協会

資産運用会社
ホームページ：<https://www.itc-rm.co.jp/>



資産運用会社の主な取組み

- ✓ 一級建築士事務所登録
- ✓ 新卒社員採用(計19名)
- ✓ レジリエンス認証の取得
- ✓ 健康経営優良法人2024 (中小規模法人部門) 認定
- ✓ 社内向けサステナビリティイベント開催

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。

なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



アドバンス・レジデンス投資法人

Advance Residence Investment Corporation

お問い合わせ

伊藤忠リート・マネジメント株式会社

住宅事業本部 IR 担当

TEL 0120-938-469

MAIL adr_ir@itc-rm.co.jp

